

**Chw bestemmingsplan 8e
Verzamelplan Buitengebied
gemeente Dalfsen**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	12
1.4 De bij het plan behorende stukken	13
Hoofdstuk 2 Beleid	14
2.1 Rijksbeleid	14
2.2 Water	15
2.3 Natuur	16
2.4 Provinciaal beleid	17
2.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3 Onderzoek	22
3.1 Onderzoeken	22
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Opgenomen initiatieven	27
4.3 Opgenomen project afwijkingsbesluiten	33
4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen	34
4.5 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen	36
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	39
5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen	39
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	43
7.1 Overleg	43
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het “**Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**” is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Gemeente Dalfsen” zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 24 juni 2013 en voor zover sindsdien is herzien.

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.2 Aanleiding

1.2.1 Verzamelplannen

De gemeente Dalfsen wil haar dienstverlening aan burgers en bedrijven verbeteren. Vooral als het gaat om kosten (leges) en begeleiding bij procedures. In het jaarlijkse 'Verzamelplan Buitengebied' bundelt de gemeente verschillende plannen in het buitengebied tot één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is de uitkomst van de zevende ronde voor het verzamelplan.

Tot en met 1 februari 2021 kon men zich aanmelden. Daarna zijn de volgende stappen doorlopen:

1. **Maart 2021** Medewerkers van de gemeente beoordelen of een plan kans van slagen heeft en geschikt is voor het verzamelplan.
2. **Juni 2021** Het college onderzoekt of de plannen haalbaar zijn.
3. **Juli - november 2021** De haalbare plannen worden in het verzamelplan verwerkt.
4. **November - december 2021** De (wettelijk verplichte) procedure kan starten.
5. **Maart - april 2022** De gemeenteraad stelt het verzamelplan vast.

Het verzamelplan wordt ook gebruikt om de onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijkingsbesluit in het bestemmingsplan op te nemen. In dit 8e verzamelplan zijn de tussen 10 september 2020 en 30 november 2021 onherroepelijk geworden projectafwijkingsbesluiten opgenomen.

Verder worden zeven herzieningen die onherroepelijk zijn in dit 8e verzamelplan opgenomen.

1.2.2 Ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

De initiatieven die zijn aangemeld om deel te nemen aan het verzamelplan en de stappen 1 tot en met 3 goed hebben doorlopen zijn:

1. **Peezeweg 4**, toepassen van VAB waarbij een extra wooneenheid gerealiseerd kan worden in de voormalige varkensschuur op het perceel dat als karakteristiek is aangemerkt.
2. **Welsummerweg 32**, toepassen van VAB waarbij de karakteristieke schuur wordt verbouwd tot een extra woning op het perceel.
3. **Koepelallee 5**, toepassen van Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan door de sloop van een schuur op eigen perceel.
4. **Vlierhoekweg 9**, toepassen van KGO voor het wijzigen en uitbreiden van de bedrijfsbestemming.
5. **Welsummerweg 49**, toepassen van Sloop voor Kansen waarbij de huidige mantelzorgwoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er daardoor een extra woning wordt toegestaan. De sloop m2 komen van Westerveldweg 9 en Oosterkampen 3 die al vast waren gelegd voorafgaand aan de sloop van de landschapsontsierende bebouwing.

6. **Poppenallee 24**, toepassen KGO waarbij twee waterlodges en maximaal 15 kampeermiddelen in de vorm van camperplaatsen en de mogelijkheid voor het plaatsen van tenten mogelijk wordt gemaakt.
7. **Ommerweg 4A**, toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woning en een Tiny House door het slopen van varkensschuren op het eigen perceel.
8. **Brinkweg 12A**, toepassen van Sloop voor Kansen en toe staan dat er een bedrijfswoning in het bestaande gebouw die als vergaderruimte wordt gebruikt wordt gerealiseerd. Waarbij er op de percelen Peezeweg 2 en Stadhoek 2 gesloopt wordt.
9. **Zandspeur 91**, toepassen van KGO voor de uitbreiding van de bestaande kinderopvang.
10. **Zwarteweg 5**, het toepassen van KGO voor het realiseren van een carport door het wijzigen van de woonbestemming. Verder het omvormen van een bos tot een duurzaam bos voor de biodiversiteit en het verleggen van de woonbestemming, natuurbestemming en agrarische bestemming.
11. **Vilstersedijk 25**, het toepassen van KGO voor het plaatsen van 2 recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept. Verder voor de uitbreiding van de tuin en mogelijkheid voor een tuinhuisje/bijgebouw.
12. **Vilstersestraat 36**, met het toepassen van KGO de zorgfunctie uitbreiden, herinrichten van het erf en vernieuwen van de gebouwen waarbij het bestemmingsvlak wordt uitgebreid. Verder het gebruik van het aanliggende weiland voor dagactiviteiten voor de zorg.
13. **Molenhoekweg 8/8A**, toepassen van Sloop voor Kansen voor extra gebouw voor privédoeleinden bij de bestaande woningen en een extra gebouw voor de workshop-/vergaderlocatie. De resterende sloop m2 worden verkocht voor andere Sloop voor Kansen projecten. Ook wordt VAB toegepast voor een tweetal schuren voor de workshop-/vergaderlocatie. Daarnaast wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het starten van een mogelijke minicamping op het terrein in de toekomst.
14. **De Stokte 9**, het realiseren van een gebouw voor verblijfsrecreatie.
15. **Hessenweg 18 en 18B**, starten van een B&B op de deel, gedeelte met opslag, het realiseren van een theehuis met theetuin en een hondenuitlaatservice voor maximaal 10 honden en hondendagopvang voor maximaal 4 honden.
16. **Wethouders Bijkersweg 1**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en toepassen van VAB voor een schuur voor inpandig gebruik van agrarische dienstverlening.
17. **Zennepweg 19 en 19A**, toepassen van Sloop voor kansen voor het realiseren van een compensatiewoning en verplaatsing van de woning Zennepweg 15 vanwege geluidsoverlast van de N348.

1.2.3 Projectafwijkingsbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

Na het opstellen van het bestemmingsplan 7e 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 10 september 2020 en 14 oktober 2021 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

- Oosterhulst 5A- realiseren van een (extra) woonbestemming

Op de percelen Oosterhulst 5 en Den Hulst 7 in Nieuwleusen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Oosterhulst 5A. Het perceel Den Hulst 7 heeft zelf deelgenomen aan het 7e verzamelplan en is verder buiten beschouwing gelaten. De woonbestemming voor Oosterhulst 5A wordt nu in het verzamelplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.4 Herzieningen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- Wijk N340, Veldweg ongenummerd

In deze herziening is door toepassing te geven aan het wijkersbeleid de herbouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt voor de eigenaren van het perceel aan de Hessenweg 20. Om dit mogelijk te maken is de vigerende bestemming 'agrarisch cultuurgebied' herzien in de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Veldweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie R, nummer 1243.

Het bestemmingsplan is sinds 15 november 2013 onherroepelijk.

- Wijker N340, Mennistensteeg ongenummerd

In deze herziening is in het kader van het Wijkersbeleid N340/N348 een woonbestemming in het buitengebied toegekend voor de bouw van één woning. Om dit mogelijk te maken is de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' omgezet in de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hofmanssteeg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q nummer 918.

Het bestemmingsplan is sinds 29 november 2013 onherroepelijk.

- Wijker N340, Hofmanssteeg ongenummerd

In deze herziening is in het kader van het Wijkersbeleid N340/N348 een woonbestemming in het buitengebied toegekend voor de bouw van één woning. Om dit mogelijk te maken is de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' omgezet in de bestemming 'Wonen'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hofmanssteeg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q nummer 1922.

Het bestemmingsplan is sinds 30 november 2013 onherroepelijk.

- 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 16

Deze herziening is opgesteld omdat het agrarisch bedrijf aan de Welsummerweg 16 al enige tijd was gestopt en in het kader van de Rood voor Rood- regeling alle landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 in Dalfsen is gesloopt. In ruil hiervoor kon er aan de Welsummerweg 16 één extra woning worden gebouwd. De bestaande woning op het perceel is vervangen vanwege de slechte bouwtechnische staat. In deze woning wordt inwoning toegestaan.

Drie karakteristieke bijgebouwen op het erf (gezamenlijke oppervlakte 224 m²) verkeerden ook in slechte bouwtechnische staat en zijn vervangen met behoud van uitstraling. Deze doen dienst als bijbehorende bouwwerken bij de vervangende woning.

De stenen schuur aan de noordzijde van het erf (oppervlakte 310 m²) wordt niet gesaneerd en krijgt een vervolgfunctie in het kader van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing).

Het bestemmingsplan is sinds 24 januari 2014 onherroepelijk.

- 3e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Dommelerdijk 36A

Deze herziening is opgesteld omdat het agrarisch bedrijf aan de Dommelerdijk 36A al enige tijd was gestopt. Door deelname aan een saneringsregeling kon er een extra bouwkegel gerealiseerd worden waarbij minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing werd gesloopt en in ruimtelijke kwaliteit werd geïnvesteerd. Bij de sloop van een veelvoud van 850 m² was er zelfs een tweede bouwkegel mogelijk als deze nodig was om alle kosten te dekken.

In dit geval is er 2.483 m² agrarische bebouwing gesloopt. De eigenaar heeft aangetoond dat alle bebouwing landschapsontsierend was en dat er een tweede compensatiekavel nodig was om de kosten te dekken. In principe moesten beide woningen op de slooplocatie worden gebouwd, maar dat was in dit geval milieutechnisch niet uitvoerbaar (vanwege de naastgelegen paardenhouderij) en landschappelijk niet wenselijk. Daarom is naar een geschikte tweede locatie gezocht. Deze is gevonden op een onbebouwd perceel grenzend aan de kruising tussen de Dommelerdijk en de Middeldijk.

De Dommelerdijk 36 en 36a waren vroeger onderdeel van één agrarisch bedrijf waarvoor één

milieuvergunning was. De beleidsregels gaven aan dat als de intensieve tak van een gemengd bedrijf werd beëindigd (ontmenging) de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer mag oprichten. Dit betekent dat de paardenhouderij (Dommelerdijk 36) niet meer mag uitbreiden. Ook omschakelen naar intensieve veehouderij is uitgesloten.

Het bestemmingsplan is sinds 10 februari 2015 onherroepelijk.

- 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Leemculehof

In deze herziening is via de regeling boerenerfwonon de herontwikkeling van het perceel Leemculeweg 3 in Dalfsen mogelijk gemaakt. Er is ruim 1.800 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en asbest en verharding gesaneerd. Ter compensatie zijn er op het perceel twee extra woningen toegestaan, naast de bestaande bouwmogelijkheid van een woning.

Door de herziening van het bestemmingsplan is op het perceel Leemculeweg 3 de bestemming "Agrarisch met waarden" deels herzien in de bestemmingen "Wonen" en "Waarde - Archeologie 3". Verder is de aanduiding "agrarisch bedrijf b" verwijderd. Aan de woonbestemming zijn drie bouwvlakken toegevoegd waarbinnen één woning mag worden gebouwd. De drie woningen mogen maximaal 750 m³ zijn. Het is mogelijk om de bijbehorende bouwwerken (maximaal 120 m²) in de woning te integreren. Daarbij is overschrijding van de maximale inhoudsmaat toegestaan. De uitstraling van een geïntegreerd bijbehorend bouwwerk moet gelijkwaardig zijn aan het hoofdgebouw. 50 m² van het maximale toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag vrijstaand worden opgericht. Het aanwezige reliëf mag niet worden aangetast, dit wordt juist versterkt door de realisatie van een poel. Verder zijn diverse maatregelen genomen om het landschap te versterken.

Het bestemmingsplan is sinds 19 december 2014 onherroepelijk.

- 12e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Schoolweg 2

Deze herziening is opgesteld om het parkeren van 4 vrachtwagens mogelijk te maken in de agrarische bestemming. Overdag zijn de vrachtwagens onderweg en 's nachts staan ze ook vaak bij de vrachtrijders thuis. In het weekend staan de vrachtwagens wel allemaal op het perceel Schoolweg 2. Daarnaast zal er een schuur van 185 m² worden gebouwd waarin af en toe onderhoudswerkzaamheden aan de eigen vrachtwagens wordt verricht. De schuur valt gedeeltelijk binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'.

Het bestemmingsplan is sinds 3 december 2020 onherroepelijk.

1.2.5 Ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

1.2.5.1 Aanpassingen verbeelding

Diezerstraat 7 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Natuur' en Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een opslagschuur is een vergunning verleend. Hiervoor wordt een deel van de natuurbestemming verplaatst. Door de bouw van de opslagschuur moet ook het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Heideparkweg 2 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een kapschuur moet het zoekgebied aangepast worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de kapschuur is verleend en daarom moet het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Meeleweg 110 (en 110A) - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'

Het erfinrichtingsplan voor Meeleweg 110 (en 110A) is gewijzigd vanwege een aanpassing van de verleende vergunning voor de woning. Hierdoor wijzigt de erfinrichting maar ook de bestemming 'Wonen'. Het woonoppervlak wordt hierbij niet vergroot.

Vennebergweg 5 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning moet het zoekgebied aangepast worden. Hierbij wordt het zoekgebied niet vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan

verwerkt.

Molenhoekweg 11 - Aanpassen zoekgebied

Voor de bouw van een nieuwe woning moet het zoekgebied aangepast worden. Hierbij wordt het zoekgebied niet vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Ruitenveen 36/38 - Aanpassen zoekgebied

In 2011 is voor de uitbreiding van een ligboxenstal met een nieuwe melkstal en wachtruimte op het perceel Ruitenveen 38 een omgevingsvergunning verleend op voormalige gronden van Ruitenveen 36. Hierbij is het zoekgebied niet aangepast en dit wordt nu hersteld door de bebouwing binnen het zoekgebied op te nemen op de verbeelding.

Lemelerveldseweg 42 - Aanpassen zoekgebied en Aanduiding plattelandswoning

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de tweede bedrijfswoning naar 'plattelandswoning'. Om toekomstige verbouwingen te kunnen vergunnen is ook een aanpassing van het zoekgebied nodig. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Oude Oever 1 - Aanduiding permanente bewoning opnemen

Het perceel Oude Oever 1 had in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van 1998 al de aanduiding permanente bewoning. Echter bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013) is dit per abuis niet opgenomen. Met dit verzamelplan wordt de aanduiding alsnog opgenomen op de verbeelding en toegevoegd aan de lijst voor permanente bewoning die als bijlage bij de regels is gevoegd.

Hessenweg 2 en 2A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Binnen het bestemmingsvlak zijn 2 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 1 toegestaan is. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

Ganzepanweg 4A - Aanduiding plattelandswoning

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de tweede bedrijfswoning naar 'plattelandswoning'. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Vossersteeg 68 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Binnen het bestemmingsvlak zijn 2 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 1 toegestaan is. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

Schoolweg 2/2A - Aanduiding maximaal aantal woningen

Bij het opstellen van de 12e herziening bestemmingsplan Buitengebied Schoolweg 2 /2A is per ongeluk de maatvoering maximaal aantal woningen: 2 weggevalen op de verbeelding. Dit wordt hersteld op de verbeelding door de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2, weer toe te voegen.

Kemminckshorstweg 2A - Aanduiding 'kampeerterrein' opnemen

In het bestemmingsplan Buitengebied is de aanduiding 'kampeerterrein' per abuis niet opgenomen. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Westerveen 32 - Grenscorrectie bestemmingsplan Buitengebied

Voor de Natuurboerderij in Nieuwleusen is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt dit deel uit het bestemmingsplan Buitengebied gehaald en toegevoegd aan het bestemmingsplan voor de Kernen. De grenscorrectie voor het bestemmingsplan Buitengebied wordt met dit verzamelplan aangepast.

Vilstersestraat 28 - Aanduiding 'kampeerterrein' opnemen

In het bestemmingsplan Buitengebied is de aanduiding 'kampeerterrein' per abuis niet opgenomen. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Fietstunnel Oudleusen (oostkant) - Aanpassen bestemming Agrarisch met waarden

naar Verkeer

Provincie Overijssel heeft een deel van de percelen die eerder in het Provinciaal Inpassings Plan (PIP) waren opgenomen weer overgedragen naar de gemeente. Hierbij is niet vermeld dat voor deze locatie van het kunstwerk (fietstunnel oostzijde Oudleusen) een verkeersbestemming gewenst was. Hierdoor heeft de locatie deels de bestemming Agrarisch met waarden gekregen in plaats van de gewenste verkeersbestemming. Met dit verzamelplan wordt de verkeersbestemming alsnog toegevoegd aan de locatie van het kunstwerk.

Meeleweg 47 - Maatvoering maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken opnemen

Bij het opstellen van de 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Meeleweg 47 is de maatvoering voor maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet opgenomen op de verbeelding. Ook in het 7e verzamelplan Buitengebied is de verbeelding niet aangepast toen de 2e herziening hierin werd opgenomen. Met dit verzamelplan wordt dit alsnog op de verbeelding aangepast.

Slagweg 15 en 17 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

In 2008 is een vergunning verleend voor het realiseren van een 2e woning op de deel. Dit is niet verwerkt op de verbeelding. Dit wordt hersteld door op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2, toe te voegen.

Zwarteweg 7 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'

Het bestemmingsvlak is in het 7e verzamelplan Buitengebied niet geheel in overeenstemming gebracht met de toen al aanwezige situatie. Hiervoor wordt nu de heg op het erf gevolgd voor het bepalen van de woonbestemming. Een deel van de woonbestemming wordt 'Agrarisch met waarden' en een deel 'Agrarisch met waarden' krijgt een woonbestemming. Per saldo blijven de bestemmingen dezelfde oppervlakte houden. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Tolhuisweg 13 en 13A - Aanduiding plattelandswoning

In het verleden zijn voor Tolhuisweg 13 en 13A vergunningen verleend om van de bedrijfswoningen plattelandswoningen te maken. Dit wordt hersteld met dit verzamelplan.

Oosterveen 73 - Maatvoering maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken opnemen

Bij het berekenen van de overgebleven bestaande bijbehorende bouwwerken is een fout gemaakt. Er mag 372,5 m² i.p.v. 300 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. Dit wordt op de verbeelding aangepast met dit verzamelplan.

1.2.5.2 Aanpassingen regels

Toevoegingen begrippenlijst

In de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Maatschappelijk' wordt bij recht toegestaan om een theetuin te beginnen. Daarom is het begrip 'Theetuin' opgenomen waardoor de voorwaarden om een theetuin te kunnen beginnen duidelijk zijn en voor iedereen zichtbaar. Deze voorwaarden zijn hetzelfde als voorheen altijd werden gehanteerd, maar deze waren nog nooit verwerkt in het bestemmingsplan. Bij deze is dit verwerkt.

In het begrip bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is de zinsnede 'voor de bedrijfsmatige exploitatie van een' toegevoegd. Daarom is het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' opgenomen om te bewerkstelligen dat recreatiewoningen door steeds wisselende groepen recreanten worden gebruikt en niet uitsluitend door de eigenaren zelf.

Ook is het begrip 'gastenverblijf' opgenomen met een beschrijving wat hiermee wordt bedoeld, zodat duidelijk wordt gemaakt wat het verschil is tussen een gastenverblijf en een recreatief nachtverblijf.

Het begrip 'kinderopvang' is opgenomen, omdat dit begrip toe is gevoegd aan de bestemming Maatschappelijk voor één van de initiatieven.

Het begrip 'Tiny House' is opgenomen. In het begrip wordt uitgelegd wat met een tiny house wordt bedoelt.

Verder worden er 'waterlodges' mogelijk gemaakt met één van de opgenomen initiatieven. Door een begripsbepaling hiervoor op te nemen wordt verwoord wat hiermee wordt bedoelt.

In de begrippen horeca (bedrijf) en ondergeschikte (bijbehorende) horeca is de zinsnede 'met bijbehorend terras' toegevoegd.

Het begrip 'zonneveld' is opgenomen zodat duidelijk is dat dit bedoelt is voor energie opwek voor eigen gebruik.

Extra afwijkingsbevoegdheid gothoogte opnemen in bestemming Wonen

In de regels van het bestemmingsplan is voor bijbehorende bouwwerken bij woningen een maximale gothoogte van drie meter opgenomen. Vooral bij kapschuren in het buitengebied is deze gothoogte vaak niet voldoende en is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor moet de uitgebreide procedure doorlopen worden. Om dit eenvoudiger te kunnen vergunnen wordt er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan waarbij een maximale gothoogte tot 4 meter mogelijk wordt gemaakt.

Aanpassen tekst 'Afwijken van de gebruiksregels' in de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw en Agrarisch met waarden

In de regels voor 'Afwijken van de gebruiksregels' in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden', de zinsnede 'ten minste 40 NGE bedraagt' wijzigen in 'ondergeschikt is aan de hoofdbestemming'. Er wordt geen gebruik meer gemaakt van de term NGE. Omdat de afwijkingsbevoegdheid betrekking heeft op een nevenfunctie die ondergeschikt moet blijven aan de hoofdbestemming is dit ook zo opgenomen in de tekst.

Aanpassen regels vanwege verruiming kampeerbeleid in de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw en Agrarisch met waarden

De gemeenteraad van Dalfsen heeft in april 2021 het kampeerbeleid op onderdelen verruimd.

Door de regels van het bestemmingsplan aan te passen wordt hieraan uitvoering gegeven. Er wordt aan de regels toegevoegd dat er maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte mogen hebben van 60 m² en een hoogte van 5m.

Toevoegen afwijkingsbevoegdheid in de bestemming Agrarisch met waarden voor het starten van een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zoekgebied kleinschalig kampeerterrein'

Deze afwijking wordt opgenomen voor de ontwikkeling aan de Molenhoekweg 8/8A. Hier heeft initiatiefnemer plannen om wellicht in de toekomst een minicamping te starten. Om te voorkomen dat hier dan opnieuw een bestemmingsplanprocedure voor gedraaid moet worden, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de minicamping gestart worden via een omgevingsvergunning, als wordt voldaan aan voorwaarden over landschappelijke inpassing en aangetoond wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt. De algemene voorwaarden die voor kleinschalige kampeerterreinen gelden, blijven ook hier gelden.

Toevoegen mogelijkheid recreatief nachtverblijf in de bestemming Recreatie - Dagrecreatie

In de bestemming Recreatie - Dagrecreatie wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' een recreatief nachtverblijf gerealiseerd en geëxploiteerd mag worden. Dit voor de ontwikkeling aan de Vilstersedijk 25.

Bouwregels in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie voor het realiseren van waterlodges

Er worden bouwregels in het bestemmingsplan opgenomen voor het realiseren van waterlodges.

Aanpassen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Er zijn extra regels opgenomen in artikel 3 onder 3.8.1, artikel 5 onder 5.8.1, artikel 6 onder 6.7.1 en artikel 27 onder 27.7.1 onder wijzigingsbevoegdheid lid d door op te nemen dat woningsplitsing alleen binnen de huidige schil mogelijk is. Ook wordt hieraan toegevoegd dat de woningen na splitsing niet mogen worden vergroot. Hierdoor wordt voorkomen dat de gesplitste woningen extra groot worden en daarmee wordt extra versterking voorkomen in het buitengebied.

Wijzigen erfinrichtingsplannen

Het erfinrichtingsplan voor Meeleweg 110 (en 110A) is gewijzigd vanwege een wijziging van de verleende vergunning voor de woning. De aangepaste erfinrichting wordt aan de regels van dit verzamelplan toegevoegd.

Door het aanleggen van een paardenbak moest afgeweken worden van de bestaande erfinrichting van Leemculeweg 3A. De aangepaste erfinrichting wordt met dit verzamelplan toegevoegd aan de regels van het verzamelplan.

Bouwregels in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden en Wonen voor het realiseren van een zonnenveld

Er worden bouwregels in het bestemmingsplan opgenomen voor het realiseren van zonnepanelen op de grond voor het opwekken van energie voor eigen gebruik.

Afwijkingsbevoegdheid in de bestemming Wonen voor het realiseren van een gastenverblijf

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een gastenverblijf waarbij duidelijke voorwaarden worden gesteld waar een gastenverblijf aan moet voldoen.

Extra afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels voor het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren

Dieren die buiten staan hebben bij felle zon, harde wind en regen beschutting nodig dit is ook belangrijk in het kader van dierenwelzijn. Eigenaren wonen echter niet altijd in de buurt van het weiland zodat er niet aangehaakt kan worden bij bestaande bebouwing. Daardoor ontstaat de wens voor een solitaire schuilgelegenheid. Daarom wordt met een afwijkingsmogelijkheid het oprichten van schuilgelegenheden onder voorwaarden toegestaan.

1.2.5.3 Wijzigingen tussen ontwerp en vaststelling

1.2.5.3.1 Aanpassing verbeelding

Ankummer Es 3 A - bestemming Agrarisch - Glastuinbouw omzetten naar Wonen

Er is een vergunning verleend voor het gebruiken van de agrarische bedrijfswoning als reguliere woning met toepassing van de in artikel 3.6.1, sub d opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Nu de vergunning onherroepelijk is, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in Wonen. Per abuis is deze onherroepelijke omgevingsvergunning niet opgenomen in het ontwerpplan. Dit wordt hersteld door het alsnog op te nemen op de verbeelding van het vastgestelde verzamelplan.

Zandspeur 91 - Opnemen maximum bebouwd oppervlakte en uitbreiden maatschappelijke bestemming

De verbeelding van Zandspeur 91, één van de initiatieven opgenomen in dit verzamelplan, is aangepast naar de feitelijke situatie. De maatschappelijke bestemming is hierbij uitgebreid en er is een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte 228 m²' toegevoegd volgens afspraken die hierover zijn gemaakt.

Vilstersestraat 36 - Maximum bebouwd oppervlakte aanpassen

Het maximum bebouwd oppervlakte is ter plaatse van de Vilstersestraat 36 (deelnemer verzamelplan) per abuis niet juist opgenomen. Dit is aangepast.

Vilersedijk 25 - Bestemmingsvlak Wonen aanpassen

Het bestemmingsvlak van de Vilstersedijk 25 (deelnemer verzamelplan) is aan de zuidkant met

1 meter uitgebreid, omdat anders gebouwd moest worden onder de kroon van een eikenlaan wat niet mogelijk was.

Kringsloot West 12

De woonbestemming voor Kringsloot-West 12 is niet geheel in overeenstemming met het goedgekeurde erfinrichtingsplan opgenomen in het 6e Verzamelplan Buitengebied. De woonbestemming moet daarom aan de achterzijde iets verlengd worden zodat de verleende omgevingsvergunning uitgevoerd kan worden. De aanpassing op de verbeelding wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.3.2 Aanpassing regels

Aanpassen afwegingskader in de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Glastuinbouw en Agrarisch met waarden

Bij het afwegingskader voor plattelandswoningen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch Glastuinbouw en Agrarisch met waarden is de tekst aangevuld met de zinsnede 'aangetoond wordt dat de bedrijfswoning qua woon- en leefklimaat geschikt is voor de beoogde functie'.

Verwijzing in de bestemming Agrarisch aanpassen

In de bestemming Agrarisch onder 3.2.4. lid b en c wordt verwezen naar lid a sub 5. Dit moet sub 4 zijn.

Aanpassen wijzigingsbevoegdheid in bestemming Bedrijf

In de regels van artikel 6 Bedrijf is onder de wijzigingsbevoegdheid onder a sub a het woordje agrarisch verwijderd, omdat dit over een bedrijfsbestemming gaat en niet over een agrarische bestemming.

Aanpassen bestemming Maatschappelijk

In de bestemming 'Maatschappelijk' is bij artikel 16.2.1 Gebouwen toegevoegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m2)' maximaal die oppervlakte gebouwd mag worden. Daarnaast is toegevoegd dat indien er een bouwvlak aanwezig is in het bestemmingsvlak, ook alleen ter plaatse van het bouwvlak gebouwd mag worden.

1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

De gemeente Dalfsen mag vooruitlopend op de Omgevingswet experimenteren met "bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte". Dit op basis van artikel 7g van het Besluit Crisis en herstelwet. In de veertiende tranche is het grondgebied van de gemeente Dalfsen hiervoor aangewezen (besluit van 12 oktober 2016, gepubliceerd in het Staatsblad van 27 oktober 2016). Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent de volgende mogelijkheden:

1. Verbrede reikwijdte, naast een goede ruimtelijke ordening ook regels t.b.v. een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit opnemen in het plan;
2. Looptijd, een looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar;
3. Voorlopige bestemming, voorlopige bestemming voorafgaan aan definitieve bestemming (looptijd 10 jaar in plaats van 5 jaar);
4. Verordening, toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving;
5. Meldingsplicht, verbod om zonder melding bepaalde activiteiten te verrichten;
6. Beleidsregels, mogelijkheid tot stellen open norm waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel;
7. Planschade, planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen;
8. RO-standaarden, afwijken van RO-standaarden (SVBP/ IMRO);
9. Faseren, mogelijkheid tot het faseren van onderzoek tot het moment van omgevingsvergunning (globaal bij plan, in detail bij vergunning);
10. Exploitatieplan, mogelijkheid vaststellen exploitatieplan bij omgevingsvergunning (fasering exploitatieplan);

11. Maatwerkregels, mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte geluidswaarden (hogere of lagere dan het Activiteitenbesluit voorschrijft);
12. Delegatie, delegatiebevoegdheid tot wijzigen van bestemmingsplan aan B&W.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het **Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen** bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, een algemeen deel en per ontwikkeling in de bijlage een ruimtelijke onderbouwing;
- b. Verbeelding met identificatienummer **NL.IMRO.0148.8eVerzamelplanBG-vs01**;
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.1.1.1 Algemeen

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

2.1.1.2 Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

2.1.1.3 Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en efficiënt ruimtegebruik. Hierbij moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

In de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij deze toelichting wordt per onderdeel aangegeven hoe dit in het rijksbeleid past.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

In de Ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij deze toelichting is per locatie een

waterparagraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen moet rekening worden gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering worden gebracht zonder een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Effectbeoordeling

Per plan is een afweging gemaakt over de aard van de voorgenomen activiteiten, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aannemelijkheid dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwfase als tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van de depositie NO_x/NH₃ op Natura 2000-gebied. Aan de hand van deze afweging is voor sommige plannen wel en voor andere geen AERIUS-berekening gevraagd. In de gevallen dat een AERIUS-berekening is gevraagd is de uitkomst positief, zodat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen

en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

De paragraaf Ecologie in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen gaan in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden en sindsdien geactualiseerd en vastgesteld op 26 september 2018.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

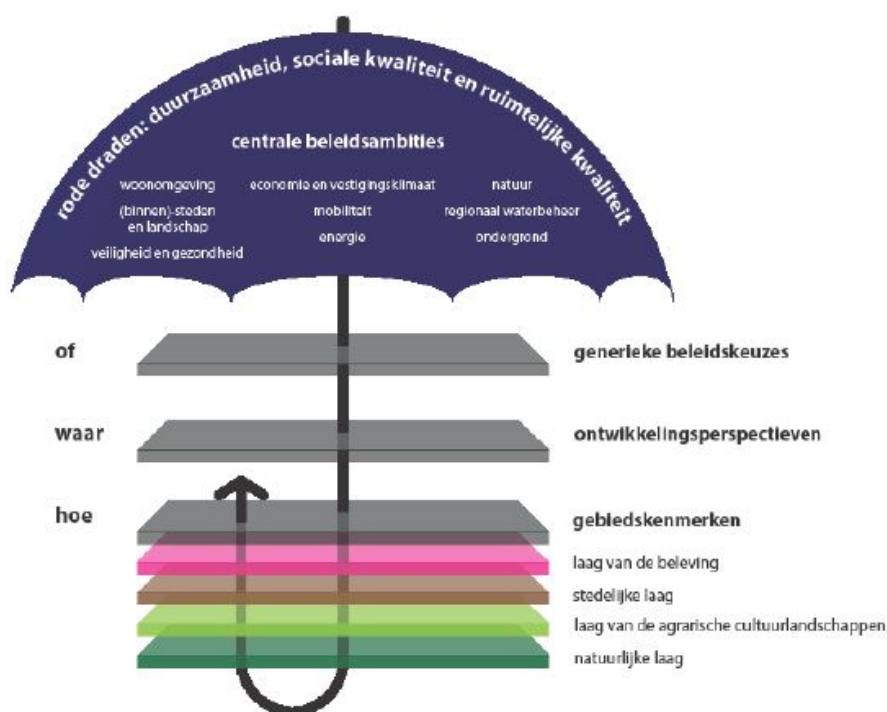
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege

zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

2.4.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting van dit bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

2.4.4 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functie weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwingen is het beleid voor het aspect water per specifieke ontwikkeling nader uitgewerkt.

In de ruimtelijke ordening van Overijssel speelt water een sturende rol. Dit geldt bij de bescherming tegen overstromingen, het beschermen van de grondwatervoorraden én bij het realiseren van de noodzakelijke watercondities voor landbouw en natuurwaarden. De zwaarte

van de sturing is afhankelijk van het gewicht van de opgave en de opbouw en inrichting van het betreffende gebied.

2.4.5 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen die in het plangebied aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruit gekeken, de focus ligt op 2030. Voor de verwezenlijking van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk. Als op voorhand vaststaat dat een bepaalde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering, faciliteert de gemeente deze ontwikkeling. Het werken volgens de maatwerkmethode, biedt kansen om ontwikkelingen zodanig te sturen dat daarvan een kwaliteitsimpuls uitgaat. Bij aanvragen voor ontwikkelingen zal de gemeente actief meedenken en initiatiefnemers prikkelen om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens verwoord is in de Plattelandsvisie: de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld. Deze recreatieve aantrekkingskracht wil de gemeente stimuleren en de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied vergroten door middel van maximaal zes 'contactpunten met de Vecht'. Hiertoe behoren de stuw bij Vilsteren, de pleisterplaats de Stokte met het daar bijbehorende pondje, het strandje bij Bellingeweer, kades en passantenhaven, en de stuw bij Vechterweerd.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn de gemeentelijke beleidsregels opgenomen voor initiatieven in het buitengebied voor Sloop voor Kansen - voorheen Rood voor rood (RvR), hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en de leidraad voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Als deze beleidsregels van toepassing zijn is dit in de verschillende bijgevoegde ruimtelijke

onderbouwingen opgenomen.

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen" al aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming van specifiek aangegeven percelen. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

In de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage zijn opgenomen heeft een toetsing per onderdeel op de hierna volgende aspecten plaatsgevonden.

3.1.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzaker principe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen geraadpleegd.

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen wordt per ontwikkeling ingegaan op de archeologische waarden.

3.1.2 Bodemkwaliteit

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen wordt per ontwikkeling ingegaan op de bodemkwaliteit.

3.1.3 Duurzaamheid

3.1.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

3.1.3.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO₂-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO₂ als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

3.1.4 Externe veiligheid

3.1.4.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

3.1.4.1.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

In elke ruimtelijke onderbouwing in de bijlage is de risicozonering en beoordeling van de hierna genoemde risicobronnen opgenomen die in de gemeente Dalfsen aan de orde kunnen zijn.

3.1.4.1.2 Risicobronnen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossiersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van de desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter.

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen circa 10 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

3.1.5 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

In de ruimtelijke onderbouwing van de verschillende ontwikkelingen is nader ingegaan op het aspect geluid.

3.1.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden

- tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
 - c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen geen ontwikkelingen die de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.7 Politiekeurmerk

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en

gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

Het politiekeurmerk is voor de ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit verzamelplan geen toetsingskader. Het gaat om particuliere initiatieven waarbij de initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van een politiekeurmerk veilig wonen.

3.1.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. De watertoets is een proces instrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is per ontwikkeling de watertoets uitgevoerd en zijn de conclusies opgenomen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de in dit plan opgenomen ontwikkelingen kort beschreven en aangegeven in welke bijlage de specifieke ruimtelijke onderbouwing te vinden is. Achtereenvolgens komen aan de orde de meegenomen particuliere initiatieven, de in de plan meegenomen verleende projectafwijkingbesluiten en de ambtshalve wijzigingen.

4.2 Opgenomen initiatieven

Hieronder is per onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen aangegeven.

4.2.1 Peezeweg 4

Het perceel Peezeweg 4 is een voormalig agrarisch perceel. Op het perceel staan meerdere gebouwen, zoals een grote hal, koeienstal en nog een drietal losse schuren.

Verder wordt met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) een extra woning op het perceel gerealiseerd. In het VAB-beleid is opgenomen dat als een erf als karakteristiek beoordeeld kan worden er dan mogelijkheden zijn om een extra woning te realiseren. Voor de beoordeling heeft het Oversticht een advies opgesteld en het erf als karakteristiek beoordeeld. Hierdoor kan de wens om in de voormalige koeienstal een woning te realiseren mogelijk gemaakt worden.

Daarnaast wordt een paardenbak van 40 x 20m gerealiseerd aansluitend aan het woenerf, achter de woning en grote schuur.

Zie Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing - Peezeweg 4

4.2.2 Welsummerweg 32

Het perceel Welsummerweg 32 is een voormalig agrarisch perceel. Veel van de oude bedrijfsgebouwen zijn blijven staan. In het midden van het perceel bevindt zich een zeer grote schuur met daar aan vast gebouwd een kleinere schuur die met een vergunning omgezet is naar een kantoor voor het bedrijf van de eigenaren. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd op het perceel.

Met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) wordt een tweede woning op het perceel gerealiseerd. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Het Oversticht heeft de oude schuur als karakteristiek aangemerkt. Bij een bouwtechnische controle is echter gebleken dat de kap van de grote schuur niet levensvatbaar is. In de beleidsregels zijn voorwaarden opgenomen voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie. In sommige situaties is hergebruik van bestaande bebouwing niet gewenst. Sloop en nieuwbouw is dan mogelijk:

- Als dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de kwalitatieve criteria uit Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota, en
- Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
- De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent van het Oversticht moet worden afgegeven.

In overleg met medewerkers van het Oversticht is gekeken naar de mogelijkheden die er dan zijn om toch een woning te kunnen realiseren. Dit heeft geleid tot sloop van de grote schuur en deze in een iets kleiner formaat achter het kantoor aan de noordoostkant terug te bouwen. Zodoende kan er een woning gerealiseerd worden en wordt de kantoorfunctie omgezet naar een woonfunctie.

Door alle overige bijbehorende bouwwerken te slopen kan er een nieuw bijgebouw bij de huidige boerderij gerealiseerd worden en in de nabije toekomst willen de eigenaren ook een bijgebouw voor henzelf realiseren.

Zie Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing - Welsummerweg 32

In totaal wordt er 1.170 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

4.2.3 Koepelallee 5

Het perceel Koepelallee 5 heeft een woonbestemming en naast een woning staan er diverse bijgebouwen. Aan de zuidzijde van het perceel staat een grote schuur van 967 m² waarin bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en de schuur wordt gesloopt in ruil voor een compensatiewoning.

Met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen wordt de extra woning op het perceel gerealiseerd.

Ook wordt de bestaande paardenbak behouden.

Zie Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing - Koepelallee 5

In totaal wordt er 967 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

4.2.4 Vlierhoekweg 9

Op het perceel Vlierhoekweg 9 staan meerdere bedrijfsgebouwen en achter de bedrijfsgebouwen vindt opslag plaats op de agrarische bestemming. Omdat opslag niet binnen een agrarische bestemming mag plaatsvinden willen de eigenaren een deel van de huidige bedrijfsbestemming verleggen, maar de bedrijfsbestemming ook uitbreiden zodat alles legaal geregeld is.

Om de verplaatsing en uitbreiding van de bedrijfsbestemming mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Zie Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing - Vlierhoekweg 9

4.2.5 Welsummerweg 49

Het perceel Welsummerweg 49 heeft een woonbestemming. Op het perceel is een klein huis (mantelzorgwoning) achter op het perceel gebouwd. De mantelzorgwoning wordt omgezet naar permanente bewoning en hiervoor wordt de volledige hoeveelheid benodigde sloop m² ingezet. De sloop m² komen van de Oosterkampen 3 (631 m²) en Westerveldweg 9 (251 m²) in Dalfsen. Daarnaast wordt een paardenbak aansluitend aan de woonbestemming gerealiseerd.

Zie Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing - Welsummerweg 49, Oosterkampen 3 en Westerveldweg 9

4.2.6 Poppenallee 24

Op het perceel Poppenallee 24 liggen vier visvijvers. Deze worden niet meer gebruikt als visvijver, maar het perceel heeft nog steeds de bestemming 'recreatie – dagrecreatie'. De huidige eigenaren maken ook nog gebruik van deze bestemming, vooral door het verhuren van de aanwezige voormalige kantine voor familiefeestjes. De recreatieve bestemming wordt uitgebreid, door op één van de vijvers twee luxe drijvende recreatiewoning (waterlodges) te leggen. Verder wil men beperkt kamperen met tenten en camperplaatsen aanbieden.

Aan de provincie is via de voorkantsamenwerking gevraagd om instemming met dit plan en daar heeft de provincie positief op gereageerd. Gelet op de kleine uitbreiding van activiteiten op het perceel (zeker vergeleken met die van de visvijvers in het verleden), is slechts een kleine KGO van toepassing. De ontwikkeling past ook binnen het beleid van de gemeente Dalfsen, wat kleinschalig kamperen betreft.

Zie Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing - Poppenallee 24

4.2.7 Ommerweg 4A

Aan de Ommerweg 4A is nu een varkenshouderij gevestigd. De initiatiefnemer stopt met de varkenshouderij en zal de varkensstal slopen (deelname landelijke Saneringsregeling varkenshouderijen). Het initiatief betreft het verwijderen van de agrarische (intensieve) bestemming naar Wonen. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing, 1687,5 m² zonder asbest, wordt er één vrijstaande woning, een tiny house en een B&B met 4 boerderijkamers gerealiseerd. De B&B komt in een bestaande schuur.

De sloop m² worden ingezet voor een compensatiewoning met bijgebouw (1000 m²) een tiny house (350 of 500 m² afhankelijk van een nog te nemen besluit door de gemeenteraad). De overig sloop m² mogen eenmalig en in één keer worden ingezet voor een ander project op een andere locatie in de gemeente Dalfsen.

Zie Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing - Ommerweg 4A

4.2.8 Brinkweg 12A

Op het perceel aan de Brinkweg 12A te Dalfsen ligt 't Mijhof. Door ontwikkelingen is er een wens om een woning op het perceel aan de Brinkweg 12a te realiseren. Op het perceel staat nog een schuur die als vergaderruimte verhuurd wordt. De wens is om in deze schuur een bedrijfswoning te realiseren. Om deze bedrijfswoning te realiseren wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. onderdeel Sloop voor Kansen".

Op het perceel Brinkweg 12A wordt de oude schuur die achter de vergaderruimte staat en een oppervlakte heeft van circa 120 m² gesloopt. Om te kunnen voldoen aan de minimale slooppeis van 850 m², wordt naast deze schuur, 300 m² gesloopt aan de Stadhoek 2 en 501 m² aan de Peezeweg 2. Het gaat op beide percelen om landschapsontsierende bebouwing met asbest. Op de plaats van de oude schuur wordt een nieuwe schuur met een oppervlakte van 70 m² gebouwd.

Zie Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing - Brinkweg 12A

4.2.9 Zandspeur 91

Op het perceel Zandspeur 91 is kinderopvang De Groene Helden gevestigd. De initiatiefnemers willen de bestaande kinderopvang op het perceel uitbreiden. In de huidige situatie is een deel van het perceel in gebruik voor deze functie. De huidige inrichting is niet volledig volgens de afspraken die zijn gemaakt in 2010, de bestemming wonen voldoet niet aan het huidige maatschappelijke gebruik.

Daarom worden, ook op basis van een advies van Het Oversticht, plannen gemaakt (o.b.v. de

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor de herinrichting van een deel van het terrein. Daarnaast wordt de bestemming van het perceel afgestemd op het feitelijk gebruik.

Zie Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing - Zandspeur 91

4.2.10 Zwarteweg 5

Het perceel Zwarteweg 5 betreft een woning met bijbehorend stuk grasland ten zuidoosten van Dalfsen. Op het perceel is een carport geplaatst buiten de daarvoor bedoelde woonbestemming. De carport is daarnaast gerealiseerd binnen een natuurbestemming die onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is om die reden niet mogelijk om de carport via een reguliere omgevingsprocedure te legaliseren. De woonbestemming moet worden uitgebreid om de carport te kunnen legaliseren.

Deze ontwikkeling is gekoppeld aan het plan van de initiatiefnemer om het omliggende stuk natuur om te vormen tot een duurzaam bos met meer aandacht voor de biodiversiteit. De natuurbestemming wordt uitgebreid aan de zuidzijde van het perceel om de vergroting van de woonbestemming te compenseren. Door deze kwaliteitsinvestering is het mogelijk om meer ruimte te bieden aan de woonbestemming, dit gebeurt aan de hand van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van provincie Overijssel.

Zie Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing - Zwarteweg 5

4.2.11 Vilstersedijk 25

Op het perceel Vilstersedijk 25 is momenteel een woning aanwezig. De initiatiefnemers willen gezien de kleine woonbestemming de woonfunctie uitbreiden en willen daarnaast twee recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept plaatsen in het weiland ten zuiden van de woning.

Het Boer-inn concept heeft als uitgangspunt dat je logeert bij de boer of een agrarisch verwant persoon. Zo kunnen de gasten meer leren over de agrarische sector. Er zijn meerdere Boer-inn locaties gerealiseerd binnen Overijssel. Het concept is erop gericht dat je van de ene naar de andere locatie fietst (een arrangement bestaat uit minimaal twee locaties). Voor de recreatieve nachtverblijven zijn drie varianten beschikbaar: Een melkbus, een boomstam of een verrekijker. De (kleine) recreatieve nachtverblijven hebben de vorm van een van deze drie objecten. Voor de locatie Vilstersedijk 25 wordt waarschijnlijk de boomstam gekozen.

Naast de realisatie van de twee recreatie nachtverblijven bestaat er de wens om een uitbreiding van de tuin te realiseren. Als laatste zouden de initiatiefnemers graag een bijgebouw/tuinhuis voor de woonfunctie realiseren. De maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan hier toestaat is nog niet volledig benut, maar er is geen ruimte om dit bijgebouw binnen de woonbestemming gezien de grootte van het bestemmingsvlak.

Beide onderdelen van de ontwikkeling worden mogelijk gemaakt door toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarbij wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en deze investering in balans is met de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing/uitbreiding van de bestemming 'Wonen' nodig. Daarnaast worden de recreatieve nachtverblijven voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' en wordt de bestaande agrarische bestemming ter plaatse van de ontwikkeling omgezet in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Zie Bijlage 11 Ruimtelijke onderbouwing - Vilstersedijk 25

4.2.12 Molenhoekweg 8/8A

Het perceel Molenhoekweg 8/8A is een voormalige agrarische bedrijfslocatie (varkenshouderij) met twee bedrijfswoningen. De agrariër heeft deelgenomen aan een stoppersregeling en heeft de agrarische activiteit gestaakt per 1 januari 2020. Op de deel van de voormalige agrarische bedrijfswoning (het oude, oorspronkelijke boerderijtje) is al een ruimte gecreëerd voor vergaderingen, workshops, cursussen en kinderfeestjes. Daarnaast worden op dit moment een aantal ondergeschikte recreatieve activiteiten aangeboden zoals een maisdoolhof en een pluktuin. Voor deze activiteiten is een tijdelijke vergunning afgegeven tot en met 2021.

Omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd wil de initiatiefnemer de overige activiteiten op het perceel vastleggen in het bestemmingsplan en het erf transformeren. Er wordt op het perceel 1877,7 m² aan landschap ontsierende bebouwing met asbest gesloopt en 203 m² zonder asbest. Één vrij nieuwe schuur met zonnepanelen (aan de noordkant van het erf) blijft staan.

De verkregen sloopmeters worden vastgelegd en verkocht om elders sloop voor kansen projecten mogelijk te maken. In totaal wordt 1.878,24 m² met asbest (omgerekend naar rato) vastgelegd voor een periode van maximaal 5 jaar. Binnen deze 5 jaar moet het slooppoppervakke ingezet zijn in een sloop voor kansen project, anders vervallen de rechten. 124 m² gebruiken initiatiefnemers zelf om een privé bijgebouw te realiseren en een extra gebouw voor de vergaderlocatie. Als extra mogelijke inkomstenbron wil de initiatiefnemer een minicamping oprichten met ongeveer 15 standplaatsen. Vanwege de onzekerheid door de huidige omstandigheden is het nog niet geheel zeker wanneer deze extra activiteit van start gaat. Het bestemmingsplan zal deze ontwikkeling in ieder geval mogelijk maken door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Op deze manier kan in de toekomst via een vergunning (mits aan voorwaarden wordt voldaan) een kleinschalig kampeerterrein worden gestart.

Zie Bijlage 12 Ruimtelijke onderbouwing - Molenhoekweg 8/8a

4.2.13 Vilstersestraat 36

Het perceel Vilstersestraat 36 ligt net buiten Lemelerveld en is een voormalig agrarisch bedrijf met diverse opstallen. Het perceel heeft in het 3e verzamelplan buitengebied op basis van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) een maatschappelijke bestemming gekregen. Deze functiewijziging was nodig om op de locatie een zorgboerderij te starten. In de huidige situatie wordt op de locatie zorg verleend aan jeugd in de leeftijdscategorie 5-25 jaar.

Vanuit de initiatiefnemers is er de wens om de zorg uit te breiden naar een aantal van 25 tot 30 zorgvragers per dag en een verhoging van de leeftijd tot 65 jaar. De afgelopen jaren is er door het bedrijf veel zorgervaring opgedaan en is beter in beeld waar de wensen liggen. Op het perceel worden de verschillende opstallen vernieuwd ten behoeve van de zorgfunctie. Er komt een centraal gebouw op het middennerf (ontvangst en kantoor, winkel, creatieve ruimte, sportruimte etc.). Daaromheen komen stalling voor paarden, kleinschalige logeervoorzieningen, werkplaats voor houtbewerking en een kleinschalige opslag voor zorg gerelateerd materiaal.

De huidige aanwezig opstallen voldoen niet aan de eisen om deze nieuwe functies mogelijk te maken. Daarnaast is er behoefte aan iets meer bebouwing voor de zorgfunctie (186 m² meer) en wensen initiatiefnemers de bebouwing anders te positioneren op het perceel. De gewenste posities van de verbeterde opstallen zorgen voor een knelpunt, omdat deze vallen buiten het bestemmingsvlak voor maatschappelijk. Daarnaast is het extra bebouwen niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wil initiatiefnemer deze ontwikkeling realiseren. De geboden ontwikkelingsruimte is hierbij in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Naast de nieuwe opstallen zal het aanliggende weiland gebruikt gaan worden voor verschillende dagactiviteiten zoals buiten koken, paardenweide etc.

Zie Bijlage 13 Ruimtelijke onderbouwing - Vilstersestraat 36

4.2.14 De Stokte 9

De eigenaren van het perceel De Stokte 9 willen in een bijgebouw op het perceel een B&B starten. Op basis van de woonbestemming is het mogelijk om een B&B op te richten, het is hierbij wel vereist dat deze binnen de woning zelf plaatsvindt. Omdat in dit geval de B&B buiten de woning zelf wordt gerealiseerd past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan.

De beoogde locatie op het perceel is een schuur die werd gebruikt voor agrarische doeleinden. De agrarische activiteiten op het perceel zijn in 1998 beëindigd.

Zie Bijlage 14 Ruimtelijke onderbouwing - De Stokte 9

4.2.15 Hessenweg 18 en 18B

Het perceel Hessenweg 18 en 18B ligt nabij de N340 en ten noordwesten van Dalfsen. Het perceel betreft een voormalig bedrijfslocatie.

De huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Binnen de deel wordt een bed & breakfast gestart. Op een gedeelte van de zolder vindt opslag plaats.

Daarnaast wordt er ook een theehuis met theetuin gerealiseerd. Er worden niet meer bezoekers verwacht dan voorgaande jaren toen er een camperdealer en –reparatiebedrijf gevestigd was.

Verder wil men een hondenuitlaatservice beginnen op het perceel. Het gaat om dagopvang van maximaal 4 honden. En een uitlaatservice van maximaal 10 honden: deze honden worden opgehaald en worden op het terrein uitgelaten tussen 12.00 en 13.00 uur.

Zie Bijlage 15 Ruimtelijke onderbouwing - Hessenweg 18 en 18b

4.2.16 Wethouder Bijkersweg 1

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf, de initiatiefnemer wil de bestemming graag wijzigen van agrarisch naar wonen. Het gewijzigd gebruik is al van toepassing op het perceel, de initiatiefnemer heeft op dit moment een tijdelijke omgevingsvergunning zodat de bedrijfswoning al bewoond mag worden voor reguliere bewoning en voor het regelen van de benodigde financiering. Voor de bestemmingswijziging worden de plannen opgenomen in het 8^e verzamelplan Buitengebied.

Het perceel is kadastraal gesplitst en het perceel met de grote schuur is apart verkocht. In die schuur wil de eigenaar van het perceel nog enkele agrarische activiteiten voortzetten, met name opslag. Qua uiterlijk zijn er weinig veranderingen voorzien op het perceel.

Om de opslag mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Zie Bijlage 16 Ruimtelijke onderbouwing - Wethouder Bijkersweg 1

4.2.17 Zennepweg 19 en 19A

Initiatiefnemers willen een nieuwe twee-onder-een kapwoning bouwen op een agrarisch perceel aan de Zennepweg, tussen de percelen Zennepweg 17/17A en Zennepweg 21 in Lemelerveld. De woningen op dit perceel krijgen de huisnummers 19 en 19A. Eén van de woningen is een vervanging van de bestaande woning Zennepweg 15, die wordt gesloopt. Voor de andere woning wordt gebruik gemaakt van het Sloop voor kansen beleid, aangevuld met eisen op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In totaal wordt er 720 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt: 90 m² komt van het perceel Tolhuisweg 7 in Dalfsen. Daarnaast is in het verleden aan de Nieuwstraat 68 al 630 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Deze sloop m² waren wel vastgelegd, maar nog steeds niet ingezet. Deze sloop m² worden nu gebruikt voor de tweede woning aan de Zennepweg 19/19A. De ontbrekende sloop m² worden vervangen door een investering in KGO, zoals omschreven in 2.2.2.1. Een andere investering in de KGO betreft het stoppen of verplaatsen (eventueel naar bedrijventerrein 't Febriek Zuid II) van de bestaande bedrijvigheid (autohandel) die nu nog aanwezig is op de percelen Zennepweg 15 en 17.

Nadere motivering

De woning Zennepweg 15 staat al van oudsher achter de woning Zennepweg 17/17A. Het bebouwingsbeeld ter plaatse kenmerkt zich door landelijke woningen die aan de Zennepweg zelf liggen. De situatie van de woningen Zennepweg 15 en Zennepweg 17/17A vormt hierop een ongewenste uitzondering, die historisch gegroeid is. De woning Zennepweg 15 staat relatief dicht bij de provinciale weg N348, in de geluidszone. Door de aanleg van de zuidelijke ontsluiting met verkeerslichten in de N348 bij bedrijventerrein 't Febriek is de geluidbelasting op de woning toegenomen. Geluidwerende maatregelen in de woning zijn mogelijk aan de orde en zouden nader onderzocht moeten worden door de provincie Overijssel. De eigenaar/initiatiefnemer wil echter de woning – ook gelet op de slechte staat van onderhoud – slopen en verplaatsen, wat ruimtelijk ook gewenst is.

Verplaatsing van woningen in het buitengebied naar een perceel met een agrarische bestemming, waarop geen bebouwing staat, is normaal gesproken niet toegestaan. Woningen moet een op een bestaand perceel worden terug gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk als er sprake is van een uitzonderlijke situatie die terugbouwen op de huidige plek ongewenst maakt. Dat is het geval met de woning Zennepweg 15. De ligging achter een andere woning, de geluidbelasting die niet aan de voorkeurswaarden geluid voldoet en in de toekomst de directe nabijheid van de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek Zuid II, maken herbouw op de huidige locatie ongewenst, zo niet onmogelijk.

In het verleden is tijdens een bezoek door de ervenconsulent van het Oversticht aangegeven dat eventueel een vervangende woning gebouwd kan worden op het trapveldje rechts van de woning Zennepweg 17/17A. Op die manier wordt aangesloten op bestaande bebouwingspercelen. Het trapveldje heeft een agrarische bestemming en zou in theorie als aansluitend erf kunnen functioneren. Dit veldje is echter geen eigendom van de huidige eigenaar van het perceel Zennepweg 15 en het perceel daarnaast (kadastraal bekend sectie F, nummer 7049) wel.

Zie Bijlage 17 Ruimtelijke onderbouwing - Zennepweg 19 en 19a

4.3 Opgenomen project afwijkingsbesluiten

4.3.1 Oosterhulst 5A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Oosterhulst 5A is op 8 maart 2021 verleend en onherroepelijk geworden op 21 april 2021; zie Bijlage 18 Projectafwijkingsbesluit Oosterhulst 5A

4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen

Diezerstraat 7

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor de bouw van een opslagschuur aangepast en een deel van de natuurbestemming verplaatst.

Heideparkweg 2

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor het bouwen van een kapschuur aangepast.

Meeleweg 110 en 110A

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verplaatst zodat de vergunde situatie binnen het woonvlak valt. De oppervlakte van de woonbestemming blijft hetzelfde.

Vennebergweg 5

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning aangepast.

Molenhoekweg 11

Voor het bouwen van een nieuwe woning moet het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Ruitenveen 36 en 38

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor de uitbreiding van een ligboxenstal met een nieuwe melkstal en wachtruimte op het perceel Ruitenveen 38 aangepast. Hiermee wordt de verleende vergunning uit 2011 in dit verzamelplan verwerkt..

Lemelerveldseweg 42

Op de plankaart wordt de gebiedsaanduiding 'plattelandswoning' aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden' toegevoegd.

Oude Oever 1

Op de plankaart wordt de aanduiding 'permanente bewoning' weer opgenomen. Deze was per abuis niet opgenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013).

Hessenweg 2 en 2A

Op de plankaart wordt de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2', aan het bestemmingsvlak 'Wonen' toegevoegd voor de twee vergunde woningen.

Ganzepanweg 4A

Op de plankaart wordt de gebiedsaanduiding 'plattelandswoning' aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden' toegevoegd.

Vossersteeg 68

Op de plankaart wordt de maatvoering 'maximum aantal woningen 2' aan het bestemmingsvlak 'Wonen' toegevoegd voor de twee vergunde woningen.

Schoolweg 2/2A

Op de plankaart wordt de maatvoering 'maximum aantal woningen 2' aan het bestemmingsvlak 'Wonen' toegevoegd voor de twee vergunde woningen. Deze was weggefallen bij het opstellen van de 12e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Schoolweg 2/2A.

Kemminckhorstweg 2A

Op de plankaart wordt aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' de functieaanduiding 'kampeerterrein' toegevoegd.

Westerveen 32

Op de plankaart wordt het perceel uit het bestemmingsplan Buitengebied verwijderd en toegevoegd aan de plankaart voor het bestemmingsplan voor de Kernen.

Vilstersestraat 28

Op de plankaart wordt aan de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'kampeerterrein' toegevoegd.

Fietstunnel Oudleusen (oostkant)

Op de plankaart wordt een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden' omgezet naar een verkeerbestemming voor het kunstwerk (fietstunnel).

Meeleweg 47

Op de plankaart wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Slagweg 15 en 17

Op de plankaart wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2', toegevoegd.

Zwarteweg 7

Op de plankaart wordt een deel van de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming en een deel van de woonbestemming wordt omgezet naar een agrarische bestemming, waarbij de beide bestemmingen niet toenemen.

Tolhuisweg 13 en 13A

Op de plankaart wordt aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' de gebiedsaanduiding 'plattelandswoning' toegevoegd.

Oosterveen 73

Op de plankaart wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

4.4.1 Wijzigingen na ontwerp**Ankummer Es 3 A**

Op de plankaart wordt de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Vilstersestraat 36

Op de plankaart wordt aan de maatschappelijke bestemming de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' toegevoegd.

Vilsersedijk 25

Op de plankaart wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de zuidkant met 1 meter uitgebreid.

Zandspeur 91

Op de plankaart wordt de maatschappelijke bestemming uitgebreid en een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte 228 m²' toegevoegd.

Kringsloot-West 12

Op de plankaart wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de achterzijde iets verlengd.

4.5 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen

Een zevental losse herzieningen zijn opgenomen in het 8e Verzamelplan.

4.5.1 Wijker Hofmanssteeg ongenummerd

Op 22 november 2010 is door de gemeente Dalfsen, gemeente Ommen en de provincie Overijssel de Nota Wijkersbeleid vastgesteld. Het doel van deze nota was kaders te bieden voor de woningen in het buitengebied die door de aan te passen N340/N48 moeten wijken. Hieronder vallen woningen die door ruimtebeslag van de N340/N48 of door geluidsregelgeving moeten wijken.

Bewoners konden ervoor kiezen elders een bestaande woning te kopen of te huren of ze konden, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, herbouwen in 'de groene omgeving'. Hiervoor was een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is in dit kader gemaakt.

Dit plan had als doel de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken ter vervanging van een te slopen woning langs de N340 (Hessenweg). Het bestemmingsplan is sinds 29 november 2013 onherroepelijk.

4.5.2 Wijker Mennistensteeg ongenummerd

Op 22 november 2010 is door de gemeente Dalfsen, gemeente Ommen en de provincie Overijssel de Nota Wijkersbeleid vastgesteld. Het doel van deze nota was kaders te bieden voor de woningen in het buitengebied die door de aan te passen N340/N48 moeten wijken. Hieronder vallen woningen die door ruimtebeslag van de N340/N48 of door geluidsregelgeving moeten wijken.

Bewoners konden ervoor kiezen elders een bestaande woning te kopen of te huren of ze konden, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, herbouwen in 'de groene omgeving'. Hiervoor was een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is in dit kader gemaakt.

Dit plan had als doel de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken ter vervanging van een te slopen woning langs de N340 (Hessenweg). Het bestemmingsplan is sinds 15 november 2013 onherroepelijk.

4.5.3 Wijker Veldweg ongenummerd

Op 22 november 2010 is door de gemeente Dalfsen, gemeente Ommen en de provincie Overijssel de Nota Wijkersbeleid vastgesteld. Het doel van deze nota was kaders te bieden voor de woningen in het buitengebied die door de aan te passen N340/N48 moeten wijken. Hieronder vallen woningen die door ruimtebeslag van de N340/N48 of door geluidsregelgeving moeten wijken.

Bewoners konden ervoor kiezen elders een bestaande woning te kopen of te huren of ze konden, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, herbouwen in 'de groene omgeving'. Hiervoor was een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan is in dit kader gemaakt.

Dit plan had als doel de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken ter vervanging van een te slopen woning langs de N340 (Hessenweg). Het bestemmingsplan is sinds 15 november 2013 onherroepelijk.

4.5.4 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Welsummerweg 16

In deze herziening is met toepassing van de Rood voor Rood-regeling gedaan een extra woning gebouwd worden op het perceel Welsummerweg 16.

De twee slooplocaties zijn:

Welsummerweg 16 in Dalfsen (sloopoppervlak 369 m²);

Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld)

Emmerweg 7 in Dalfsen (sloopoppervlak 527 m²).

In totaal is er 896 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Naast de compensatiewoning is aan de grote stenen schuur aan de noordzijde van het erf een vervolgfunctie gegeven in het kader van het VAB-beleid (vrijgekomen agrarische bebouwing). Het was de bedoeling om in dit gebouw een kleinschalig opslag en handelsbedrijf te beginnen. Dit is ook in de herziening geregeld.

De compensatiewoning is aan de noordzijde van het perceel gebouwd, naast de te behouden schuur. De bestaande woning is gesloopt en aan de zuidzijde van het perceel teruggebouwd. In deze woning wordt inwoning toegestaan.

Drie karakteristieke bijgebouwen (gezamenlijke oppervlakte van 224 m²) verkeerden in slechte bouwtechnische staat, en zijn gesloopt en herbouwd met behoud van uitstraling. Deze bijgebouwen doen dienst als bijbehorende bouwwerken bij de vervangende woning.

Het bestemmingsplan is sinds 24 januari 2014 onherroepelijk.

4.5.5 3e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Dommelerdijk 36A

Deze herziening is opgesteld omdat het agrarisch bedrijf aan de Dommelerdijk 36a in Dalfsen is gestopt en de eigenaar wou deelnemen aan een saneringsregeling. Via deze regeling kan een extra bouwkvavel voor een woning verkregen worden als er minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing werd gesloopt en in ruimtelijke kwaliteit werd geïnvesteerd. Bij de sloop van een veelvoud van 850 m² was er zelfs een tweede bouwkvavel mogelijk als deze nodig was om alle kosten te dekken.

In dit geval werd er 2.483 m² agrarische bebouwing gesloopt. De eigenaar heeft aangetoond dat alle bebouwing landschapsontsierend was en dat er een tweede compensatiekvavel nodig was om de kosten te dekken. In principe moesten beide woningen op de slooplocatie worden gebouwd, maar dat was in dit geval milieutechnisch niet uitvoerbaar (vanwege de naastgelegen paardenhouderij) en landschappelijk niet wenselijk. Daarom is naar een geschikte tweede locatie gezocht. Deze is gevonden op een onbebouwd perceel grenzend aan de kruising tussen de Dommelerdijk en de Middeldijk.

De Dommelerdijk 36 en 36a waren vroeger onderdeel van één agrarisch bedrijf waarvoor één milieuvergunning was. De beleidsregels gaven aan dat als de intensieve tak van een gemengd bedrijf werd beëindigd (ontmenging) de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer mag oprichten. Dit betekent dat de paardenhouderij (Dommelerdijk 36) niet meer mag uitbreiden. Ook omschakelen naar intensieve veehouderij is uitgesloten.

Het bestemmingsplan is sinds 16 januari 2015 onherroepelijk.

4.5.6 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Leemculehof

In deze herziening is via de regeling boerenerfwonen de herontwikkeling van het perceel Leemculeweg 3 in Dalfsen mogelijk gemaakt. Er is ruim 1.800 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en asbest en verharding zijn gesaneerd. De agrarische bestemming is deels omgezet naar een woonbestemming met drie bouwvlakken, waarbinnen één woning mocht worden gebouwd.

Het bestemmingsplan is sinds 19 december 2014 onherroepelijk.

4.5.7 12e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Schoolweg 2

In deze herziening is het mogelijk gemaakt op het perceel Schoolweg 2 naast de burgerwoning op de woonbestemming op de bestemming 'Agrarisch' het parkeren van 4 vrachtwagens mogelijk te maken. Overdag zijn de vrachtwagens onderweg en 's nachts staan ze ook vaak bij de vrachtrijders thuis. In het weekend staan de vrachtwagens wel allemaal op het perceel Schoolweg 2. Daarnaast zal er een schuur worden gebouwd waarin af en toe onderhoudswerkzaamheden aan de eigen vrachtwagens wordt verricht. De schuur valt gedeeltelijk binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'.

Het bestemmingsplan is sinds 3 december 2020 onherroepelijk.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deelvormende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

De volgende bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen worden met dit bestemmingsplan gewijzigd. De overige regels van het bestemmingsplan Buitengebied en voor zover tot nu toe zijn herzien blijven van toepassing.

In **artikel 1** zijn de volgende begripsbepalingen aangevuld met de nieuwe begrippen: 'bedrijfsmatige exploitatie', 'gastenverblijf', 'kinderopvang', 'theetuin', 'tiny house', 'waterlodges' en 'zonneveld'.

In het begrip bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is de zinsnede 'de bedrijfsmatige exploitatie van een' toegevoegd.

Bij het begrip horeca (bedrijf) en onderschikte (bijbehorende) horeca is de zin aangevuld met 'met bijbehorend terras'.

In het begrip inwoning wordt de zinsnede 'en woningsplitsing niet is toegestaan' verwijderd omdat in de nadere eisen is opgenomen dat splitsing mogelijk is als de gemeente toestemming geeft.

In **artikel 3** Agrarisch wordt in de tabel 'specifieke vorm van wonen - tiny house' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' toegevoegd en onder o 'theetuin'.

In 3.2.4. onder e wordt het mogelijk gemaakt om aansluitend aan een woonbestemming een zonneveld voor de opwek van energie voor eigen gebruik te realiseren op de voor Agrarisch aangewezen gronden. En in 3.4.1. onder k wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarin wordt toegestaan om een groter oppervlak voor een zonneveld toe te staan.

In 3.6.3 onder o lid 1 wordt NGE verwijderd en daarvoor in de plaats 'ondergeschikt is aan de hoofdbestemming en 'voor een' toegevoegd en lid 4 wordt toegevoegd waarin is opgenomen dat maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte mogen hebben van 60 m² en een hoogte van 5m.

In 3.8.1 onder d Wijzigen naar Wonen wordt onder b lid 2 toegevoegd, voor splitsen binnen de bestaande schil en lid 3 dat er geen vergroting van de gesplitste woning plaats mag vinden.

In **artikel 4** Agrarisch - Glastuinbouw onder 4.6.3 onder n lid 1 wordt NGE verwijderd en daarvoor in de plaats 'ondergeschikt is aan de hoofdbestemming en 'voor een' toegevoegd en lid 4 wordt toegevoegd waarin is opgenomen dat maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte mogen hebben van 60 m² en een hoogte van 5m.

In **artikel 5** Agrarisch met waarden wordt in de tabel 'specifieke vorm van wonen - tiny house' toegevoegd en onder r 'theetuin'.

In 5.2.4. onder e wordt het mogelijk gemaakt om aansluitend aan een woonbestemming een zonneveld voor de opwek van energie voor eigen gebruik te realiseren op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden. En in 5.4.1. onder k wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarin wordt toegestaan om een groter oppervlak voor een zonneveld toe te staan.

In 5.4.1. lid c is de verwijzing naar het juiste lid aangepast en in lid k wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarin wordt toegestaan om een groter oppervlak voor een zonneveld toe te staan.

In 5.6.3 onder o lid 1 wordt NGE verwijderd en daarvoor in de plaats 'ondergeschikt is aan de hoofdbestemming en 'voor een' toegevoegd en lid 4 wordt toegevoegd waarin is opgenomen dat maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte mogen hebben van 60 m² en een hoogte van 5m.

In 5.6.3 onder p wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een kleinschalig kampeerterrein te starten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zoekgebied kleinschalig kampeerterrein'.

In 5.8.1 onder d Wijzigen naar Wonen wordt onder b lid 2 toegevoegd, voor splitsen binnen de bestaande schil en lid 3 dat er geen vergroting van de gesplitste woning plaats mag vinden.

In **artikel 6** Bedrijf wordt in 6.5.1. lid b de voorwaardelijke verplichtingen voor Vlierhoekweg 9 toegevoegd. In 6.7.1 lid a Wijzigen naar Wonen wordt onder b lid 2 toegevoegd, voor splitsen binnen de bestaande schil en lid 3 dat er geen vergroting van de gesplitste woning plaats mag vinden.

In **artikel 16** Maatschappelijk in 16.1 wordt lid g toegevoegd voor 'kinderopvang'. In 16.4.1. lid b zijn de voorwaardelijke verplichtingen voor Brinkweg 12A toegevoegd en in lid c voor Zandspeur 91. Onder h wordt 'theetuin' toegevoegd, om het starten van een theetuin met zorgcliënten mogelijk te maken op het perceel Vilstersestraat 36.

In **artikel 19** Recreatie - Dagrecreatie is in 19.1 lid b de zinsnede 'inclusief incidentele overnachting' voor de scouting toegevoegd.

Daarnaast is in 19.1 lid d toegevoegd. Hierin staat dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' een recreatief nachtverblijf gerealiseerd en geëxploiteerd mag worden.

In **artikel 21** Recreatie - Verblifsrecreatie wordt in 21.2.8 de bouwregels voor waterlodges toegevoegd. In 21.4 lid b worden de voorwaardelijke verplichtingen voor Poppenallee 24 toegevoegd.

In **artikel 24** Verkeer wordt in 24.1 toegevoegd 'kunstwerken', zodat o.a. fietstunnels zijn toegestaan.

In **artikel 27** is in de bestemmingsomschrijving onder c 'theetuin' en onder f 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf' toegevoegd. En in de tabel is 'geluidscherm', 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - tiny house' toegevoegd.

In 27.2.1 Woningen onder o is de verwijzing van de welstandscriteria voor Middeldijk 21 en Westeinde 86 aangepast. In 27.2.2 lid a onder 7 zijn de maximale m² aan bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken voor Mennistensteeg 3 en 5 opgenomen. In lid m is de verwijzing naar de welstandscriteria aangepast voor Middeldijk 21 en Westeinde 86. In lid p is het beeldkwaliteitsplan voor de Leemculehof opgenomen.

In 27.2.3 onder d wordt het mogelijk gemaakt om een zonneveld voor de opwek van energie voor eigen gebruik te realiseren op de voor Wonen aangewezen gronden.

In 27.4.1 Afwijken lid d wordt voor Mennistensteeg 3 en 5 de maximale oppervlakte die aanwezig mag zijn aan bijbehorende bouwwerken opgenomen. In lid e wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waardoor de goothoogte verhoogd kan worden tot 4 m. En in 27.4.1. onder j wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om aansluitend aan de woonbestemming een zonneveld te realiseren voor eigen gebruik en onder k wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarin wordt toegestaan om een groter oppervlak voor een zonneveld toe te staan.

In 27.5.1 Strijdig gebruik wordt onder a 'of gastenverblijf' toegevoegd. Verder wordt onder d de voorwaardelijke verplichting voor Peezeweg 4, Welsummerweg 32, Koepelallee 5/5A, Welsummerweg 49, Westerveldweg 9, Oosterkampen 3, Ommerweg 4A, Stadhoek 2, Peezeweg 2, Zwarteweg 5, Molenhoekweg 8/8A, de Stokte 9, Hessenweg 18/18B, weth. Bijkersweg 1, Zennepweg 19/19A, Leemculeweg 3, 3A en 3B (Leeemculehof), Welsummerweg 16, Dommelerdijk 36A en Middeldijk 37A en Schoolweg 2 toegevoegd.

Voor het afwijken voor een gastenverblijf is lid 27.6.2. opgenomen.

In 27.7.1 Wijziging is onder a de zinsnede 'woningen en' toegevoegd en verder wordt onder a Wijziging onder c lid 2 toegevoegd, voor splitsen binnen de bestaande schil en lid 3 dat er geen vergroting van de gesplitste woning plaats mag vinden.

In de **artikelen 31 t/m 39** met uitzondering van artikel 37 is onder Uitzondering op verbod onder b het woordje 'en' toegevoegd.

In **artikel 42** is in lid 42.4 onder c strijdig gebruik toegevoegd voor het realiseren van zonnevelden binnen de voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden.

In **artikel 47** onder 47.1.1. wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren. In 47.1.4. wordt het woordje 'dat' toegevoegd.

5.1.1 Wijziging regels na ontwerp

In artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw en artikel 5 Agrarisch met waarden is in 3.6.2 respectievelijk 4.6.2 en 5.6.2 lid c aangevuld met de zinsnede 'aangetoond wordt dat de bedrijfswoning qua woon- en leefklimaat geschikt is voor de beoogde functie'.

In artikel 3 Agrarisch onder 3.2.4. lid b en c is de verwijzing naar lid a sub 5 gewijzigd naar sub 4.

In artikel 6 Bedrijf is in 6.7.1. lid a 'wijzigen naar wonen' het woordje agrarisch verwijderd.

In artikel 16 'Maatschappelijk' is in 16.2.1 Gebouwen lid a sub 2 toegevoegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m2)' maximaal die oppervlakte gebouwd mag worden. In 16.2.1 lid b is toegevoegd dat alleen ter plaatse van het bouwvlak gebouwd mag worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen is opgenomen dat de verschillende ontwikkelingen economisch uitvoerbaar zijn.

De ambtshalve wijzigingen zijn geen nieuwe ontwikkelingen maar het vastleggen van de huidige situatie of verbeteren van onjuistheden in de regels. Deze zijn daarom ook economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Er heeft geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Wel heeft in deze fase het Overleg volgens artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden of is op een andere manier voorzien in het vooroverleg. Hierna is dit aangegeven en is indien nodig de reactie hierop van de gemeente aangegeven.

Daarnaast hebben alle initiatiefnemers zelf hun omgeving geïnformeerd over hun plannen.

7.1.1 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In de verschillende ruimtelijke onderbouwingen is opgenomen dat het watertoetsproces digitaal doorlopen is. Hieruit zijn een aantal opmerkingen van het Waterschap gekomen. De uitkomsten hiervan zijn in de betreffende ruimtelijke onderbouwingen opgenomen.

Met het doorlopen van het watertoetsproces is voldaan aan het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro met het Waterschap.

7.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is op 19 oktober 2021 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het '8e verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen'.

Op 22 oktober 2021 heeft de provincie laten weten in te kunnen stemmen met de plannen zoals deze nu voorliggen. Als er geen grote wijzigingen worden doorgevoerd in de initiatieven, dan is hiermee, wat de provincie betreft, het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro afgerond.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022. Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen.

In Bijlage 15 Nota van Zienswijzen en wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is een overzicht van de reacties op de kennisgeving aan instanties en de ambtshalve wijzigingen voor de vaststelling van dit plan opgenomen.