

## Bijlage 4 bij het raadsvoorstel Vaststelling 6<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied

### Overzicht van ontwikkelingen en wijzigingen die zijn opgenomen in het 6<sup>e</sup> Verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen.

#### 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. **Schoolweg 9A**, toepassen Sloop voor Kansen voor het wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming waarbij gesloopt wordt op het perceel Grensweg 1-3.
2. **Brinkweg 1A**, het toepassen van VAB voor het realiseren van een woning in een karakteristieke schuur.
3. **Poppenallee 7**, het realiseren van een gebouw voor verblijfsrecreatie.
4. **Brouwersweg 10**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en het toepassen van Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan, waarbij ook op het perceel Stadhoek 4 gesloopt wordt.
5. **Statumweg 4A**, een tijdelijke schuur permanent maken en het vastleggen van m2 voor de maximale bebouwing op het perceel.
6. **Dommelerdijk 20/20A**, toepassen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) waarbij een extra woning wordt toegestaan.
7. **Westeinde 142**, wijzigen van een horeca bestemming naar wonen.
8. **Leemculeweg 9**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan en op de percelen Brandweg 3 en Lemelerveldseweg 105 wordt gesloopt .
9. **Leusener Es 2**, het omzetten van een deel van de bedrijfsbestemming met woning naar wonen.
10. **Marshoekersteeg 14/14A**, toepassen van Sloop voor Kansen en twee extra woningen toe staan waarbij ook op het perceel Vennenbergweg 6 gesloopt wordt.
11. **Kringsloot-West 12**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan en de bestaande boerderij wordt gesplitst.
12. **Westeinde 144/146**, toepassen van VAB voor het splitsen van een karakteristieke boerderij.
13. **Ruitenveen 4/4A en Jagtclusterallee 1**, wijzigen van een agrarische bestemming naar Wonen en toevoegen boerderijkamers en camperplaatsen en -stalling.
14. **Hessenweg 70**, de aanwezige bedrijfsbestemming met aanpiling wijzigen in wonen en het deels verleggen van de woonbestemming.
15. **Koelmansstraat 62**, het verschuiven van het bestemmingsvlak wonen.

#### Projectafwijkingsbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

Na het opstellen van het bestemmingsplan 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is er op een aantal plaatsen afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit. Om het bestemmingsplan actueel te houden worden deze besluiten nu opgenomen in het verzamelplan en daarmee in het bestemmingsplan. Het gaat om de projectafwijkingsbesluiten die tussen 1 januari 2019 en 6 februari 2020 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

##### - Hessenweg 62 - vernieuwen van een oude schuur

Op het perceel Hessenweg 62 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor een bijbehorend bouwwerk met een groter oppervlak dan het bestemmingsplan toestond. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Gemaal Broekhuizen - realiseren van een gemaal**

Op een perceel nabij De Broekhuizen in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het realiseren van een watergang en de bouw van een gemaal. De aanleg van een watergang en de realisatie van het gemaal worden nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Den Hulst 28 - splitsen woonboerderij naar twee woningen**

Op het perceel Den Hulst 28 in Nieuwleusen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het splitsen van een karakteristieke woonboerderij naar twee woningen. Het huidige voorhuis blijft behouden. De voormalige deel wordt opnieuw opgetrokken. De splitsing tot twee woningen wordt nu in het bestemmingsplan overgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Heinoseweg 30 - uitbreiden van het restaurant**

Op het perceel Heinoseweg 30 in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het uitbreiden van het restaurant op het perceel. De uitbreiding van dit pand wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Oosterveen 73 en 73A - realiseren van een extra woonbestemming**

Op het perceel Oosterveen 73 en 73A in Nieuwleusen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woonbestemming. Verder wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' geschrapt. De extra woonbestemming wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Hessenweg 83 - het verschuiven van het bestemmingsvlak wonen**

Op het perceel Hessenweg 83 is een projectafwijkingbesluit verleend voor het verschuiven van het bestemmingsvlak wonen. Hierdoor was het mogelijk een schuur te slopen en elders op het erf terug te bouwen en de erf toegang te wijzigen. De verschuiving van het bestemmingsvlak wonen wordt in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Hessum Oostermaat - van agrarisch naar natuur**

In het kader van het provinciaal natuurbeleid wordt een perceel landbouwgrond omgevormd van landbouw naar natuur. Het betreffende perceel zal worden verschaald waardoor het zich kan ontwikkelen naar kruiden- en fauna rijk grasland. Daarnaast wordt een poel aangelegd en wordt aan de rand struweel aangeplant. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Dedemsweg 18/20 - splitsen woning en wijzigen bestemming agrarisch naar wonen**

Op het perceel Dedemsweg 18/20 is een projectafwijkingbesluit verleend voor het splitsen van de woning in twee wooneenheden en het beëindigen van het agrarisch gebruik. Verder wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor caravanstalling. Ook wordt 280 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt en wordt alle asbest gesaneerd op de bestaande bebouwing. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

### **Ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen**

#### *Aanpassingen verbeelding*

#### **Leemculeweg 3B - Aanpassen van de woonbestemming**

In het 4<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied is er 200m<sup>2</sup> van de woonbestemming gehaald, met de bedoeling om het bestemmingsvlak aan de zuidkant uit te breiden voor de realisatie van de woning. Hierbij is het bouwvlak wel iets vergroot, maar is men vergeten om het bestemmingsvlak ook uit te breiden. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

#### **De Brandt 10 - Verwijderen woonbestemming en aanpassen zoekgebied**

In 1965 is er op het perceel een noodwoning gebouwd voor de landarbeider op het perceel. In 1996 is de woning gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe stal. Dit is vervolgens niet juist opgenomen op de verbeelding, waardoor er nog steeds een vlak Wonen op het agrarische perceel ligt. Dit deel met een woonbestemming wordt gewijzigd in een agrarische bestemming met dit verzamelplan. Verder wordt er vanwege een verleende omgevingsvergunning het zoekgebied aangepast.

### **Poppenallee 31A - Aanduiding 'Wonen' opnemen**

Op het perceel Poppenallee 31A te Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het restaureren en herbestemmen van een monumentaal pand als schuurwoning. De verbouwing tot schuurwoning en de toevoeging van de aanduiding 'wonen' op dit pand had opgenomen moeten worden in het 5e verzamelplan. Dit is per abuis niet correct overgenomen en wordt met dit verzamelplan gecorrigeerd.

### **G.W. van Marleweg 15 - Maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken toevoegen**

Op het perceel G.W. van Marleweg 15 is landschapsontsierende bebouwing gesloopt die elders wordt ingezet. Het maximum toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt met dit verzamelplan toegevoegd aan de verbeelding.

### **Slennebroekerweg 12 en Voetsteeg 10 - Maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken toevoegen**

Op het perceel Voetsteeg 10 is omgevingsvergunning verleend voor het toepassen van de Sloop voor Kansen regeling voor het realiseren van een groter bijbehorend bijgebouw. Op het perceel Slennebroekerweg 12 is hiervoor 200 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het maximum toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegevoegd aan de verbeelding voor beide percelen.

### **Schapendrift 9 en 11 - Aanduiding plattelandswoning toevoegen**

Bij het verwerken van het projectafwijkingbesluit voor Schapendrift 9 en 11 in het 3<sup>e</sup> Verzamelplan is men vergeten de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen op de verbeelding. Dit wordt hersteld met dit verzamelplan.

### **Hoevenweg 27/29 - Aanduiding 2 wooneenheden toevoegen**

Op het perceel Hoevenweg 27/29 zijn twee vergunde woningen aanwezig, maar op de verbeelding is dit per abuis niet opgenomen. De plankaart wordt aangepast naar de feitelijke vergunde situatie.

### **Hessenweg 79 - Verschuiven bestemmingsvlak Wonen**

Het bestemmingsvlak is na een projectafwijkingbesluit niet goed overgenomen, waardoor de woning buiten het bestemmingsvlak ligt. Het bestemmingsvlak wordt een stukje naar het zuiden verschoven zodat de woning er binnen valt. Het oppervlak van het bestemmingsvlak moet gelijk blijven.

### **Hogenkampswegje 4 - Aanduiding 'Kampeerterrein' opnemen**

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

### **Middeldijk 37A - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'**

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

### **Brinkweg 1 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'**

Op het perceel Brinkweg 1 staan een tweetal schuurtjes deels in de bestemming Wonen en deels in de bestemming Agrarisch. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verplaatst zodat de bebouwing binnen het woonvlak valt.

### **Ankummer Es 19B - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'**

Het perceel Ankummer Es 21 heeft deelgenomen aan het 5e verzamelplan Buitengebied waarbij een compensatiewoning (nr 19B) op het perceel mogelijk werd gemaakt. Bij de bouw van de compensatiewoning die volgens het vastgestelde erfinrichtingsplan wordt gerealiseerd blijkt dat de bebouwing niet helemaal binnen de woonbestemming gebouwd kan worden. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

### **Hessenweg 1 - Aanpassen zoekgebied**

Voor het plaatsen van nieuwe kuilvoerplaten en het plaatsen van een windmolen moet het zoekgebied aangepast worden. Voor het aanpassen van het zoekgebied is vergunning verleend. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

### **Brandweg 3 - Maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken toevoegen**

Op het perceel Brandweg 3 wordt 444 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en ingezet aan de Leemculeweg 9. De overgebleven bebouwing wordt in dit verzamelplan vastgelegd.

### **Jan Heereweg 2B - Aanpassen naar woonbestemming**

De huidige bestemming 'Bedrijf – Nutsbedrijf' wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding 'opslag' op het schuurtje. De schuur mag alleen voor opslag gebruikt worden en verdere bebouwingmogelijkheden worden uitgesloten.

### **Stationsgebied Dalfsen - Aanduiding JOP toevoegen**

In het kader van een proef is er een tijdelijke vergunning verleend voor een jongerenontmoetingsplaats (JOP) bij het stationsgebied in Dalfsen. De tijdelijke vergunning verloopt binnenkort en er is besloten om deze om te zetten naar een permanente situatie. Daarom wordt de bestemming ter plaatse gewijzigd in 'maatschappelijk' met de specifieke aanduiding 'jongerenontmoetingsplaats'.

### **Westerveen 43A tot en met 51A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen**

Binnen het bestemmingsvlak zijn 5 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 4 toegestaan zijn. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

### **De Brandt 1 en 3 - Wijzigen bestemming naar Wonen**

Er zijn vergunningen verleend voor het gebruiken van de twee agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen met toepassing van de in artikel 3.6.1, sub d opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Nu de vergunningen onherroepelijk zijn, wordt de bestemming van de percelen gewijzigd in Wonen.

### **Percelen Provinciaal Inpassings Plan (Pip) N340/N48 vastgesteld 11 april 2018**

In 2018 is de gemeente Dalfsen weer bevoegd gezag geworden over percelen die eerst in het Provinciaal Inpassingsplan voor de N340 zaten. Om ervoor te zorgen dat de regels van het moederplan met de daarop volgende herzieningen ook op deze percelen van toepassing zijn, hebben we deze percelen opgenomen op de verbeelding van het 6<sup>e</sup> Verzamelplan.

### **Markeweg 5 - Toevoegen 'maximum aantal wooneenheden: 2 en Aanpassen archeologische dubbelbestemming**

Voor de compensatiewoning op het perceel Markeweg 5 is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de archeologische waarde bijgesteld kon worden naar Waarde – Archeologie 7. Dit is in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

Per abuis is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' niet overgenomen in het ontwerp van dit Verzamelplan. Dit is in de vastgestelde versie van het Verzamelplan hersteld.

Daarnaast wenst de nieuwe eigenaar van de compensatiekavel aan de Markeweg 5 een andere erfinrichting. Hij heeft hiervoor een nieuw erfinrichtingsplan ingediend, die is goedgekeurd door de ervenconsulent en de stadsbouwmeester. Het erfinrichtingsplan bij de regels wordt daarom verruimd voor het nieuwe, goedgekeurde erfinrichtingsplan.

### **Tibbensteeg 12 - Wijzigen maximaal aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken**

De eigenaar heeft een aantal m<sup>2</sup> schuur op zijn perceel verkocht om in te zetten voor Sloop voor Kansen, maar behoud de agrarische bestemming. De resterende bebouwing op het perceel wordt op slot gezet, door het opnemen van een maximum aantal m<sup>2</sup> op de verbeelding. In het ontwerpplan is een maat van 910 m<sup>2</sup> opgenomen, dit moet zijn 1210 m<sup>2</sup>.

### **Ruitenborghweg 8 - De vergunde stal wordt bestemd**

De stal op het perceel Ruitenborghweg 8 is met vergunning gebouwd, maar niet aangeduid op de verbeelding. Om herbouw van de stal mogelijk te maken is dit wel nodig. Dit is hersteld.

### *Aanpassingen regels*

#### **Toevoegingen begrippenlijst**

In het begrip 'aanhuisverbonden beroep en bedrijf' wordt de zinsnede 'niet zijnde een kapper' toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten op de begripsbepaling in het bestemmingsplan voor de kernen. Daarnaast wordt het begrip 'inwoning' toegevoegd, omdat deze ontbrak in de begrippenlijst en er in de regels wel naar wordt verwezen. Ook de begrippen 'milieugevoelige functie' en 'camperplaatsen' worden toegevoegd. Deze komen voort uit initiatieven die opgenomen zijn in dit verzamelplan.

### **Afwijkingsbevoegdheid in de regels voor wonen in voormalige (agrarische) bedrijfswoning.**

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning voor wonen toe te staan via een omgevingsvergunning. In het 5e verzamelplan was deze afwijkingsbevoegdheid al opgenomen bij 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Bedrijf'. In het 6e verzamelplan wordt deze afwijkingsbevoegdheid ook toegevoegd aan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

### **Toevoegen kookgelegenheid uitgesloten aan voorwaarden omgevingsvergunning boerderijkamers**

Aan de voorwaarden voor verlenen van een omgevingsvergunning voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) wordt de extra voorwaarde: er mag geen kookgelegenheid aanwezig zijn, toegevoegd. Dit om permanente bewoning van boerderijkamers te voorkomen en tegen te gaan. Deze voorwaarde wordt aan alle artikelen waar de betreffende afwijkingsbevoegdheid in is opgenomen, toegevoegd.

### **Actualisatie bijlage plattelandswoningen**

In het bestemmingsplan 4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen is in Hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 een lijst met adressen van bedrijfswoningen opgenomen die als plattelandswoningen zijn aangeduid. Inmiddels zijn er een aantal omgevingsvergunningen verleend waarbij voormalige bedrijfswoningen ook de aanduiding 'plattelandswoning' hebben gekregen. Ook heeft één plattelandswoning door het beëindiging van het agrarische bedrijf een woonbestemming gekregen. Door de gewijzigde lijst (**Bijlage 24**) aan het verzamelplan toe te voegen is deze weer actueel.

### **Nieuwe kadernota parkeernormen in artikel 51 Overige regels - Parkeren**

Vlak na het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan '6e verzamelplan Buitengebied' heeft de gemeenteraad de nieuwe kadernota parkeernormen vastgesteld. Deze wordt verwerkt in artikel 51 Overige regels – Parkeren, zodat de planregels up to date zijn.

### **Aanpassen artikel 7: Bedrijf - Nutsbedrijf en artikel 15: Landhuis**

In de regels is toegevoegd 7.3 respectievelijk 15.4 Specifieke gebruiksregels en onder 7.3.1 respectievelijk 15.4.1 Strijdig gebruik. Door het toevoegen van erfinrichtingsplannen aan de regels binnen deze bestemmingen kan strijdig gebruik tegen worden gegaan.

### **Aanpassen artikel 13 Horeca**

Op de Verbeelding is bij het perceel Heinoseweg 30 een maximum oppervlak gebouwen (m<sup>2</sup>) opgenomen. Dit is in de regels van de bestemming Horeca in dit Verzamelplan verwoord door een extra lid bij de bouwregels voor gebouwen toe te voegen.

### **Aanpassen artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie**

Om 'ondergeschikte horeca' mogelijk te maken op het perceel Zwembadlaantje 8 (Heidepark) wordt dit in de bestemmingsomschrijving toegevoegd.