

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Haalbaarheid aanvragen 8 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Joke Klink
<b>Contactgegevens</b>	-	j.klink@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

15 juni 2021  
Datum lijst mededelingen raadsvergadering

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

De haalbare initiatieven die deel uit maken van het 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

### **Toelichting:**

In februari 2021 is gestart met het 8e jaarlijkse verzamelplan buitengebied. Uit stap 1, de ambtelijke toetsing van alle aangemelde plannen, bleek dat alle 17 aanmeldingen een kans van slagen hadden. Deze aanvragen zijn getoetst op haalbaarheid en besproken met Provincie en Waterschap. Een overzicht met een samenvatting van de aanvragen, de oude en nieuwe situatie en het overleg met omwonenden is bij deze memo gevoegd.

Dit is het eerste moment dat over het 8e verzamelplan een besluit wordt genomen. Om die reden wordt de samenvatting nu ter informatie aan u toegezonden.

### **Financiën:**

De aanvragers hebben inmiddels  $\frac{1}{4}$  van de voor het verzamelplan geldende leges voor hun deelname aan het verzamelplan betaald. Voor het vervolg moeten zij de resterende  $\frac{3}{4}$  van de leges betalen. Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvragers.

### **Communicatie:**

Alle aanvragers krijgen een brief over de verdere stappen voor hun plan

### **Vervolg:**

De verdere uitvoering vindt plaats volgens de planning zoals vooraf is aangegeven aan de deelnemers aan het verzamelplan. 30 juli 2021 willen wij de goedgekeurde onderzoeken hebben, zodat in oktober 2021 het 8e verzamelplan in concept gereed is voor het formele vooroverleg met instanties. De officiële procedure start in november 2021. Uiteindelijk is de planning dat de gemeenteraad in maart 2022 het 8e verzamelplan vaststelt.

### **Bijlagen:**

Overzicht aanvragen 8e verzamelplan (met kaartjes locaties en eventuele inrichtingsschetsen en een samenvatting van het participatietraject).

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
ing. S.A.D.C. van Geffen

## Samenvatting initiatieven 8e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Nummer	Adres	Inhoud plan	Beh.
1	Peezeweg 4	VAB, paardenbak	Joke
2	Welsummerweg 32	VAB	Joke
3	Koepelallee 5	SvK voor 1 woning	Joke
4	Vlierhoekweg 9	KGO	Joke
5	Welsummerweg 49	SvK voor 1 woning, paardenbak	Joke
6	Poppenallee 24	Recreatiewoningen op het water, camperplaatsen en mogelijkheid voor het plaatsen van tenten	Simone
7	Ommerweg 4A	SvK, gewone woning en tiny house, Bed en Breakfast in de schuur	Simone
8	Brinkweg 12A	KGO voor een bedrijfswoning in de bestaande schuur op een bestemming Maatschappelijke doeleinden	Simone
9	Zandspeur 91	Wijziging bestaand kinderdagverblijf obv landschappelijke inpassing	Thom
10	Zwarteweg 5	KGO, uitbreiden woonbestemming in ruil voor herontwikkeling bos (NNN)	Marit
11	Vilstersedijk 25	KGO, realiseren van een recreatieverblijf (LEADER project Boer-inn)	Marit
12	Vilstersestraat 36	KGO, uitbreiden maatschappelijke functie/zorgfunctie qua grootte van bestemmingsvlak om meer ruimte te creëren (opp. bebouwing blijft gelijk)	Marit
13	Molenhoekweg 8/8A	Combi tussen VAB en SvK, sloop van alle varkensschuren, uitbreiden dagrecreatieve functie op het perceel, toevoegen minicamping	Marit
14	De Stokte 9	Starten B&B in bijgebouw op het erf (geen boerderijkamers). Bestemmingswijziging nodig.	Andrea
15	Hessenweg 18 en 18B	Woningsplitsing en omzetten bestemming van bedrijf naar wonen	Andrea
16	Wethouder Bijkersweg 1	Bestemming wijzigen van agrarisch naar wonen en daarbij gebruik van VAB-beleid	Andrea
17	Zennepweg 17 en 19	Sloop voor kansen. De woning Zennepweg 15 wordt gesloopt. Op een locatie, die nu nog een agrarische bestemming heeft worden twee woningen (twee onder een kap) teruggebouwd.	Wietze/Simone

## 1. Pezeweg 4 (J.K.)

Het perceel Pezeweg 4 is een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel staan meerdere gebouwen, zoals een grote hal, varkensstal en nog een drietal losse schuren. De huidige eigenaren hebben gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan Buitengebied biedt, om de voormalige bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning. Hierdoor mag er al gewoond worden in de voormalige bedrijfswoning.

Verder willen de eigenaren gebruik maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) om een extra woning op het perceel te realiseren. 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 varkensschuur een woning te realiseren mogelijk gemaakt worden. Daarnaast willen de eigenaren graag een paardenbak van 40 x 20m realiseren aansluitend aan het woonerf.



Huidige situatie

### **Samenvatting onderzoeken**

Eén verkennend bodemonderzoeksrapport is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland en akkoord bevonden. Een ander bodemrapport ligt nog ter beoordeling voor aan de Omgevingsdienst.

De Quicksan F&F wordt gecontroleerd en na akkoord toegevoegd aan het dossier.

### **Samenvatting overleg met omwonenden**

Initiatiefnemers hebben de omgeving via een brief, waarin ook een luchtfoto met een aanduiding van de locatie waar wijzigingen plaatsvinden, geïnformeerd over de plannen.

De reacties zijn positief o.a. werd gezegd dat men blij is dat het asbest verdwijnt en er 2 generaties bij elkaar kunnen wonen.

De volgende percelen zijn hierbij geïnformeerd:

't Heideveld 1, 2 en 3  
Pezeweg 1A, 1/1B, 2/2A, 3, 5, 6, 7, 9 en 11  
Oosterkampen 14, 16 en 18  
Schoolweg 11

**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

## 2. Welsummerweg 32 (J. K.)

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 eigenaren willen de huidige boerderij verkopen en het perceel kadastraal splitsen.

Verder willen ze een woning realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). 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 Landschapsonwikkelingsplan, 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.

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.



Huidige situatie

### Samenvatting onderzoeken

### Samenvatting overleg met omwonenden

Initiatiefnemers hebben de naaste burens rechtstreeks geïnformeerd. Anderen in de omgeving zijn per brief geïnformeerd omdat zij of geen zicht hebben op de locatie of omdat het gezien de Coronamaatregelen niet mogelijk was deze omwonenden persoonlijk te benaderen.

De reacties waren overwegend positief met een aantal opmerkingen om rekening mee te houden in het vervoltraject.

De initiatiefnemers geven aan dat zij de direct omwonenden die zicht hebben op de locatie op de hoogte willen houden over de ontwikkelingen in dit plan. Zij willen ze informeren over hoe de situatie precies gaat worden als dit bekend aan de hand van het erfinrichtingsplan, zodat ze mee kunnen denken en tijdig aan kunnen geven wat ze misschien graag anders zouden zien.

De volgende percelen zijn geïnformeerd:

Welsummerweg 22, 24, 28, 30/30A, 34, 36, 38, 59, 61 en 63/63A  
Hofmanssteeg 6, 10, 7/7A en 9

**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

### 3. Koepelallee 5 (J.K)

Op het perceel Koepelallee 5 staat een grote ligboxenstal van 967,05 m<sup>2</sup> met asbest, een hooiberg en een aantal schuurtjes. De eigenaren willen met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen een compensatiewoning realiseren. Hiervoor willen ze de ligboxenstal slopen en in ruil daarvoor een extra woning realiseren. Verder willen ze de hooiberg geschikt maken als kantoor en een kleine schuur met asbest slopen en herbouwen om daarin de bedrijfsactiviteiten tijdelijk voort te zetten.



Huidige situatie met de te slopen bebouwing aangeduid met een zwart kruis

#### **Slooplocatie(s)**

Alle sloop m<sup>2</sup> komen van het eigen perceel.

#### **Samenvatting onderzoeken**

#### **Samenvatting overleg met omwonenden**

De initiatiefnemers hebben de omgeving via een brief geïnformeerd vanwege de Coronamaatregelen.

Er werd aangegeven dat men hen met de planvorming succes wenst maar wel graag tekeningen wil zien en op de hoogte wil worden gehouden.

De omwonenden die zijn benaderd zijn:

Koepelallee 6, 7, 8, 9/9A en 11/13  
Zuidelijke Vechtdijk 11 en 9

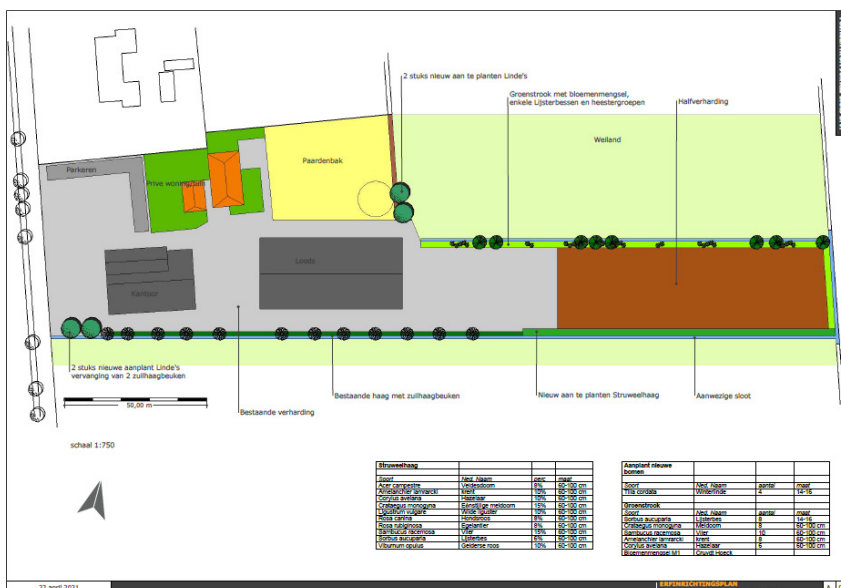
**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

#### 4. Vlierhoekweg 9 (J.K)

Op het perceel Vlierhoekweg 9 bevindt zich Grondverzet Vilsteren B.V. Op dit moment vindt illegale opslag plaats buiten de bedrijfsbestemming. Om de opslag te legaliseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, waardoor het huidige bestemmingsvlak deels verlegd kan worden en deels uitgebreid worden door de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) toe te passen. Verder wil men in de nabije toekomst een uitbreiding van de bebouwing door gebruik te maken van de 20% regeling die is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en die eenmalig gebruikt kan worden.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

### **Samenvatting onderzoeken**

Quickscan F&F is gecontroleerd en akkoord bevonden

### **Samenvatting overleg met omwonenden**

Initiatiefnemers hebben via een brief en met schetsen en tekeningen de plannen uitgelegd.

Niemand had bezwaren en/of andere ideeën over de gepresenteerde plannen. Allemaal vonden ze het een mooi plan en hebben ze aangegeven dat het er goed uit ziet.

De volgende percelen zijn geïnformeerd:

Vlierhoekweg 1 en 11

Hammerweg 6

Rekveldweg 3, 4, 4A, 4B en 6

**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**



## 5. Welsummerweg 49 (JK)

Het perceel Welsummerweg 49 heeft een woonbestemming. De eigenaren hebben een dochter met gezondheidsproblemen. Daardoor is het handig als de dochter dichtbij woont, zodat ze haar snel kunnen helpen als het nodig is. Gelet op de leeftijd van de dochter is zelfstandige woonruimte belangrijk. Hiervoor is een klein huis (mantelzorgwoning) achter op het perceel gebouwd. De mantelzorgwoning wordt omgezet naar permanente bewoning en hiervoor wordt de volledige hoeveelheid benodigde sloopm<sup>2</sup> ingezet. Initiatiefnemers willen ook graag een paardenbak aansluitend aan de woonbestemming. Dit wordt in deze herziening ook meegenomen.



### Slooplocaties

Oosterkampen 3 -> 631,2 m<sup>2</sup>

Westerveldweg 9 -> 251 m<sup>2</sup>, bestaande uit 156 m<sup>2</sup> met asbest en 95 m<sup>2</sup> zonder asbest

### Samenvatting onderzoeken

Er zijn geen onderzoeken nodig omdat er op het perceel verder niets wijzigt.

### Overleg met omwonenden

De omwonenden zijn persoonlijk benaderd en geïnformeerd over de plannen.

De omwonenden vonden het prettig op de hoogte te zijn gebracht en vonden het opknappen van het terrein een compliment waard. Alleen de naaste burens hebben zorgen over de grootte van de woning in de toekomst. De initiatiefnemers hebben aangegeven met hen in overleg te zijn en te blijven.

De volgende percelen zijn geïnformeerd:

Welsummerweg 14, 16/16A, 18 en 51

## 6. Poppenallee 24 (S.K)

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. Ze willen de recreatieve bestemming graag uitbreiden, door op twee van de vijvers een luxe drijvende recreatiewoning te leggen. Verder willen ze 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.

Omdat het een plan met een KGO-inspanningsverplichting is, is het initiatief op 7 juni 2021 opiniërend in de commissievergadering besproken. De commissieleden hebben zich positief over dit plan uitgelaten.



### Samenvatting onderzoeken

Voor de verdere planvorming is alleen een Flora- en Faunaonderzoek en een erfinrichtingsplan nodig.

### Samenvatting overleg met omwonenden

Initiatiefnemers hebben de omgeving via een brief geïnformeerd over de plannen. Ook zijn de initiatiefnemers bij omwonenden langs gegaan om ze te informeren.

Op het initiatief rondom het creëren van verblijfsmogelijkheden op het water i.c.m. standplaatsen voor tentjes en campers op het perceel poppenallee 24 werd bijzonder positief gereageerd. Een belanghebbende zag mogelijkheden tot samenwerken in de toekomst en een andere belanghebbende noemde de bijdrage van het initiatief aan een leefbaar en betaalbaar platteland.

De angst voor geluidsoverlast, parkeeroverlast dan wel kritiek door bezoekers van de accommodatie op de manier van boeren heeft initiator weg kunnen nemen bij de betreffende burens. Initiator zorgt voor een aantal spelregels, zoals bijv. een rusttijdsslot en aangewezen parkeerplaatsen, die hij zal communiceren voorafgaand aan het bezoek van recreanten en indien nodig zal initiator dit tijdens het verblijf nogmaals communiceren. Vooropgesteld heeft initiator genoemd de prettige omgang in de buurt en gemoedstoestand erg belangrijk te vinden en te willen behouden. Initiator zal ten allen tijde ervoor zorgdragen dat het initiatief dit niet in gevaar zal brengen. Belanghebbenden wensen initiator succes.

De volgende percelen zijn hierbij geïnformeerd:

Poppenallee 12, 18, 20, 22 en 26

Zuidelijke vechtdijk 1 en 3

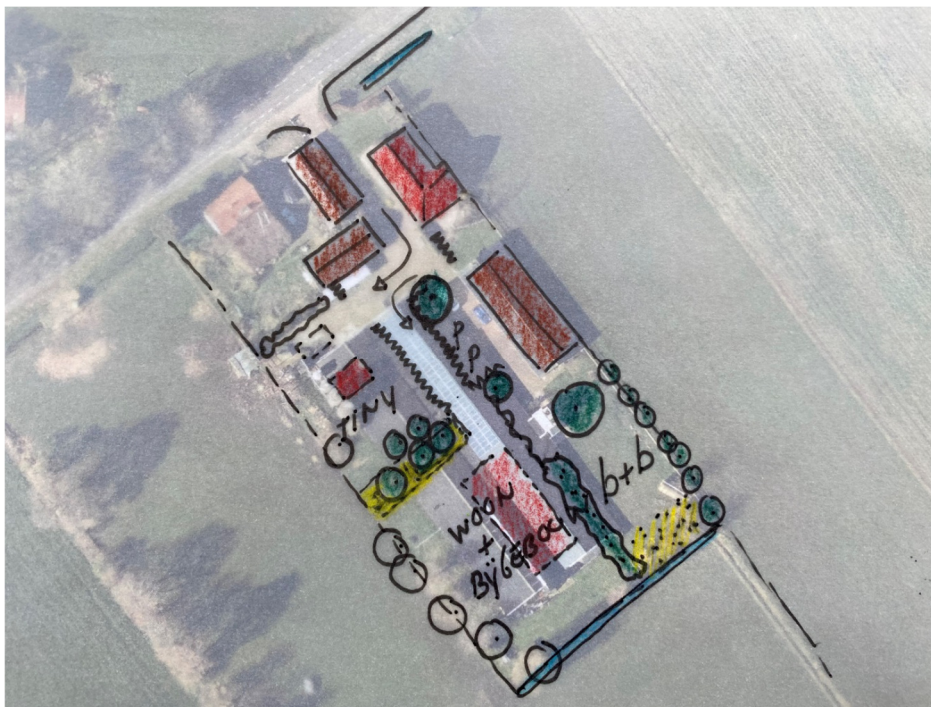
**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

## 7. Ommerweg 4a (S.K)

De enige agrariër in Dalfsen die meedoet met de stoppersregeling voor varkenshouderijen. Ter compensatie van de te slopen bebouwing op zijn perceel (1687,5 m<sup>2</sup>) willen zij een compensatiewoning bouwen en een tiny house realiseren. Verder willen ze in een bestaande schuur achter de woning Bed en Breakfast gaan aanbieden. Initiatiefnemers zijn dit proces gestart met de hulp van de ervencoaches. Om voor de subsidie in aanmerking te komen, is het noodzakelijk dat er een ruimtelijke procedure wordt gevoerd en de agrarische bestemming van het perceel af gaat.



### Huidige situatie



### Schets mogelijk toekomstige situatie

## **Slooplocaties**

Alle sloopm<sup>2</sup> komen van eigen perceel.

## **Onderzoeken**

Initiatiefnemer moet diverse onderzoeken laten uitvoeren, waaronder een geuronderzoek, Flora- en Fauna (incl. AERIUS-berekening) en een bodemonderzoek.

## **Overleg met omwonenden**

De volgende adressen zijn door de initiatiefnemers persoonlijk bezocht om de plannen middels de informatiefolder toe te lichten:

Ommerweg 3, Ommerweg 4, Ommerweg 5, Bergweg 12, Bergweg 10, Bergweg 10A, Bergweg 8, Bergweg 7, Bergweg 6 en Bergweg 5.

Al deze adressen grenzen aan hun perceel of kijken vanuit voor of achtertuin op het perceel. De overige adressen binnen deze 500 m cirkel hebben een informatiefolder ontvangen.

## **Reacties**

Iedereen was zeer op prijs gesteld van het feit dat de plannen werden gedeeld. Na uitleg van de aanleiding en traject van de plannen en uitleg met behulp van de folder waren de reacties bijna allemaal positief. Eén kritische buurman die recht achter initiatiefnemers woont, en wiens landbouwgrond aan noord zijde aan het perceel grenst, geeft aan zelf aangetast te worden in zijn privacy en gaat ervan uit dat initiatiefnemers hier ook last van gaan hebben. Op zich zijn de verhoudingen goed en zal deze omwonende geen bezwaar maken tegen het plan.

## 8. Brinkweg 12A (S.K)

Op de Brinkweg 12A staat al heel lang een schuur, die verhuurd wordt voor het kleinschalige meetings. De eigenaar wilde er graag met toepassing van Sloop voor Kansen een bedrijfswoning bij laten bouwen. Zijn dochter gaat de verhuur van de vergaderruimte regelen en wil daarom in de toekomst op het perceel wonen. De vergaderruimte blijft intact. Een heel oude schuur van 120 m<sup>2</sup> wordt gesloopt en op die locatie kan dan de compensatiewoning worden gebouwd. De sloop m<sup>2</sup> komen van de Pezeweg 2 (501 m<sup>2</sup>) en van Stadhoek 2 (300 m<sup>2</sup>).

Op deze manier heeft het plan vorig jaar tot de haalbaarheidstoets in het 7<sup>e</sup> verzamelplan gezeten. Door de buurt is naar aanleiding van het participatietraject een handhavingsverzoek ingediend. Buurtbewoners waren van mening dat de schuur bewoond wordt en waren bang voor dubbele bewoning op het perceel.

Naar aanleiding van deze handhavingszaak heeft de eigenaar van het perceel besloten de aanvraag aan te passen en met toepassing van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) regeling een woning in het bestaande pand te willen realiseren. Het beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied binnen de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Een voorwaarde is dat er landschap ontsierende bebouwing (met asbest) gesloopt wordt. Initiatiefnemer heeft daartoe sloopmeters elders gekocht. In totaal is er 800 m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing met asbest gekocht. 50 m<sup>2</sup> (zonder asbest) wordt gesloopt op de locatie Brinkweg 12A zelf. De bestaande schuur van 120 m<sup>2</sup> wordt vervangen door een nieuwe schuur van 70 m<sup>2</sup>. De locatie Brinkweg 12A en de slooplocaties worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe situatie.

### Slooplocaties

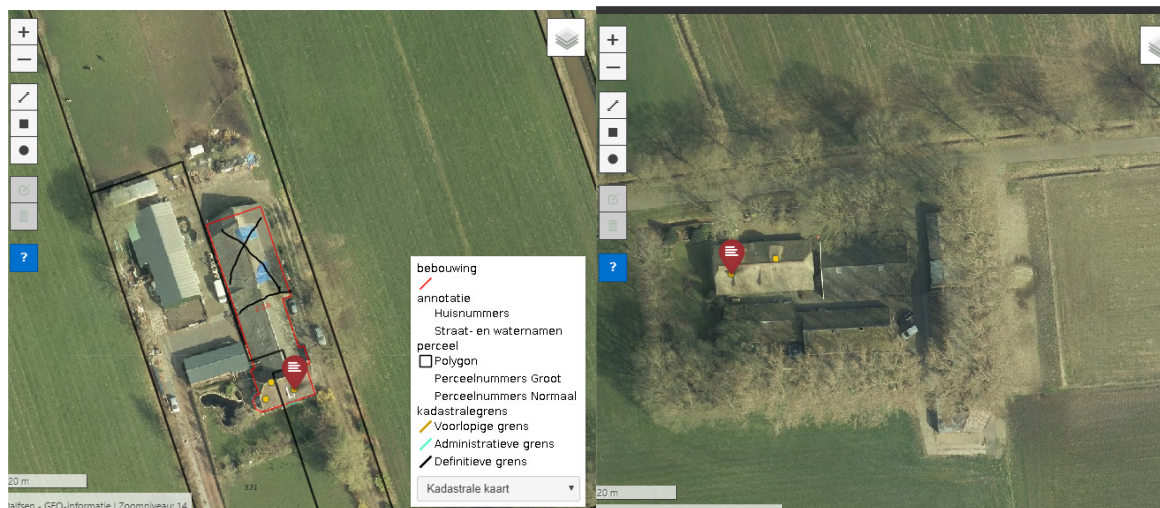
**Stadhoek 2:** Het achterste deel van de bestaande boerderij wordt afgebroken. Dit deel is heel slecht. Alle asbestdaken worden vervangen.

**Peezeweg 2:** Zie onderstaande tekening. Woning en schuren A en B blijven staan. In totaal is dat 425 m<sup>2</sup>. Hiermee is ingestemd, omdat het bergruimte voor twee wooneenheden (het is een woning met inwoonsituatie) betreft. De rest van de gebouwen wordt gesloopt.

**Brinkweg 12A:** de bestaande schuur van 120 m<sup>2</sup> wordt afgebroken, 50 m<sup>2</sup> wordt ingezet als sloopm<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup> wordt terug gebouwd als nieuwe schuur bij de bedrijfswoning.

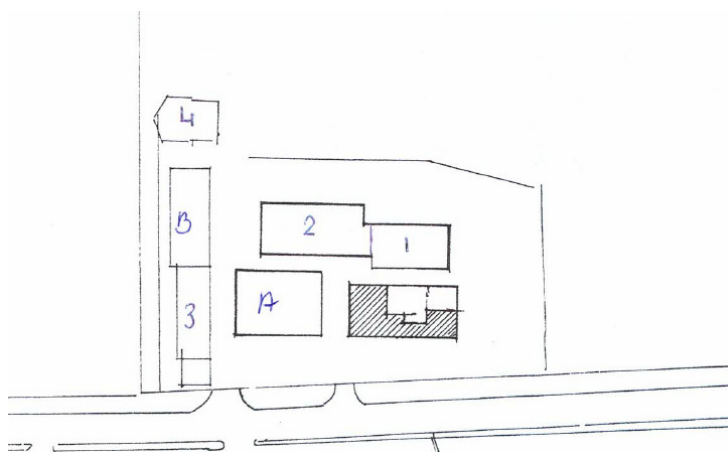


Huidige en toekomstige situatie Brinkweg 12A



Huidige situatie Stadhoek 2

Peezeweg 2



**Peezeweg 2:** gebouwen nrs. 1, 2, 3 en 4 zijn gesloopt. Schuren A en B blijven staan (425 m<sup>2</sup>), maar mogen niet meer worden ingezet voor Sloop voor Kansen.

### Samenvatting onderzoeken

Asbestinventarisatierapporten: Deze zijn beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

### Samenvatting overleg met omwonenden

De buurtbewoners (allen wonend aan de Brinkweg) zijn via de mail geïnformeerd over aangepaste planontwikkeling op het perceel Brinkweg 12a. Er is gevraagd om een schriftelijk instemmingsantwoord via de mail, maar die heeft niet iedereen gegeven. Telefonisch hebben al wel meerdere aanwonenden aangegeven akkoord te kunnen gaan met de huidige plannen.

Een familie heeft nog om aanvullende info verzocht en die is verstrekt. Zij gaven aan dat ze nog in afwachting zijn van een lopende handhavingprocedure bij de gemeente mbt de eerste plannen van de initiatiefnemer en dat ze nu nog geen akkoord willen/kunnen geven op de aangepaste plannen. Wel wordt er in de mail melding gemaakt van het samen maken van een nieuwe start. Initiatiefnemer staat hier positief tegenover.

Vervolgens is er nog een aparte mail door een aantal omwonenden gestuurd, die hebben aangegeven het niet eens te zijn met het aangepaste plan, omdat ze vinden dat het niet in overeenstemming is met de beleidsregels Sloop voor kansen. Ze geven de initiatiefnemer in overweging op zoek te gaan naar een andere locatie.



## 10. Zwarteweg 5 (M.G.)

Er staat een illegale carport op dit perceel. Deze ligt buiten de woonbestemming, in de natuurbestemming en in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is niet via een reguliere omgevingsvergunning te legaliseren. Dit vraagstuk is gekoppeld aan het plan van de initiatiefnemer om het bos om te vormen tot een duurzaam bos met meer aandacht voor biodiversiteit. Op basis van de kwaliteitsinvestering die initiatiefnemer daar doet, kan er meer ruimte qua woonbestemming toegestaan worden. Dit gebeurt dan aan de hand van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om de carport tijdelijk te vergunnen tot 1 juni 2022. Daarnaast heeft initiatiefnemer zich aangemeld voor het 8e verzamelplan om bestemmingsplan te wijzigen.

*Huidige situatie:*



### Samenvatting onderzoeken

-

### Samenvatting overleg met omwonenden

Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.



## 11. Vilstersedijk 25 (M.G.)

Het gaat om het plaatsen van 2 recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept. Er zijn drie mogelijkheden: een melkbus, een boomstam of een verrekijker. Op deze locatie is de boomstam voor ogen. Initiatiefnemer van het Boer-inn concept heeft een LEADER subsidie aangevraagd, waarover het besluit nog moet genomen worden. Het concept gaat ervanuit dat je logeert bij de boer of een agrarisch aanverwant persoon en die je iets verteld over de agrarische sector. Tussen de verschillende locaties kun je fietsen. De aanvragers zijn beide dierenarts.

Verder is er de wens om het erf van de Vilstersedijk 25 qua tuin iets uit te breiden en de mogelijkheden voor een evt. tuinhuisje/bijgebouw te onderzoeken. Deze kan gecombineerd worden met fietsenstalling voor de recreatieve nachtverblijven. De mogelijkheden voor dit verzoek worden verder verkend en meegenomen in deze bestemmingsplanwijziging. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor het realiseren van de ontwikkeling.

*Huidige situatie:*



*Schets ervenconsulent, moet nog nader uitgewerkt worden in erfinrichtingsplan::*



## Samenvatting onderzoeken

-

### Samenvatting overleg met omwonenden

Begin januari zijn initiatiefnemers bij alle 5 dichtstbijzijnde burens langs geweest met foldermateriaal van het Boer-inn concept en iedereen was erg enthousiast over de plannen. Half mei zijn zij nogmaals bij alle burens langs geweest om de extra informatie van het verslag van de ervenconsulente te delen. Alle burens zijn nog steeds erg positief over het idee om het platteland te promoten en de agrarische sector van een impuls te voorzien.

Eén van de omwonenden had aangegeven dat het leuk zou zijn om de oude weg weer richting de Vennenbergweg open te stellen als loop/fiets route. Initiatiefnemers hebben de geschiedenis van de omgeving erbij gepakt, maar de oude weg die bedoeld wordt is een andere weg. Initiatiefnemers gaan bij de oude weg die wel langs het erf loopt, een zitplek creëren voor voorbijgaande fietsers/voetgangers waar ze kunnen zitten en van het uitzicht en de dieren kunnen genieten.

Andere omwonenden hebben aangegeven dat ze het belangrijk vinden dat er huisregels opgesteld worden zodat er in de avond en nacht geen geluidsoverlast ontstaat. Initiatiefnemers vinden dit ook belangrijk. Ze verwachten niet veel problemen met geluidsoverlast omdat de doelgroep oudere mensen of een jong gezin met vader en moeder en 1 klein kind is. Groepen zullen er niet zijn. Ook zullen initiatiefnemers proberen rekening te houden met het plaatsen van de buiten zitplekken, zodat omwonenden hier geen last van ondervinden.

Verder zou het kunnen dat het uitzicht iets veranderd voor enkele omwonenden. Deze omwonenden vinden het fijn om de Lemelerberg te kunnen zien en het voorbijgaande verkeer. Met een struweel haag zou dit uitzicht op de Lemelerberg en de weg minder kunnen zijn. Als initiatiefnemers de heg regelmatig snoeien zal dit meevallen. De plek waar de B&B's komen zit voor een groot deel achter de beplanting van de eigen tuin van omwonenden, dus waarschijnlijk zal het uitzicht niet veel veranderen. Daarnaast hebben initiatiefnemers aangegeven de struweelhaag ook niet heel hoog te laten worden, want dan missen de gasten ook het mooie uitzicht richting de Lemelerberg. De fruitbomen vinden omwonenden ook leuk om op uit te kijken.

Iedereen vindt het belangrijk dat het platteland leefbaar blijft en dat meer mensen met het platteland in aanraking komen. De omwonenden wensen initiatiefnemers veel succes met de plannen.

**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

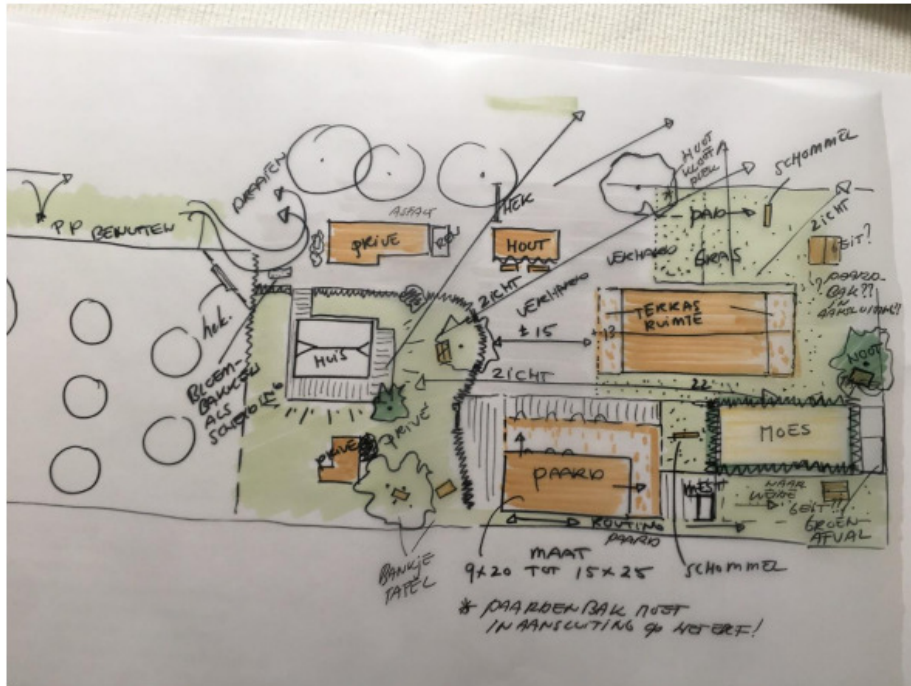
## 12. Vilstersestraat 36 (M.G.)

Het erf heeft op basis van het VAB-beleid in het 3<sup>e</sup> verzamelplan buitengebied een maatschappelijke functie gekregen. Er is hier namelijk een zorgboerderij gevestigd. De familie verleent in de huidige situatie zorg aan jeugd met een zorgvraag in de leeftijd tussen de 5 en 25 jaar. Er ligt een wens om de zorg uit te breiden naar een aantal van 30 tot 35 zorgvragers per dag, ook in een leeftijd tot 65 jaar. Het bedrijf is inmiddels veel zorgervaring rijker. De familie heeft beter in beeld waar wensen liggen voor het erf en de bebouwing en wil daarom gaan voor vernieuwing van de opstallen voor de zorgfunctie met een centraal gebouw op het middenerf (ontvangst en kantoor, winkeltje, creatieve ruimte, sportruimte, etc.), en daar omheen stalling voor paarden, kleinschalige logeervoorziening, werkplaats voor houtbewerking en een kleinschalige opslag (machine berging voor materieel gerelateerd aan de zorg). De huidige opstallen voldoen niet meer aan de eisen. De oppervlakte aan bebouwing blijft gelijk, maar de gewenste positie van de nieuwe volumes passen niet geheel binnen de huidige grenzen van het huidige gestelde bestemmingsvlak. Daarom willen zij het bestemmingsvlak uitbreiden. Daarvoor moet door hen aanvullend een extra inspanning geleverd worden, de KGO. Ook is het de wens het aanliggende weiland te benutten voor de functie zorg. Voor verschillende dagactiviteiten zoals buitenkoken, natuurlijk spelen, dierenweide, paardenweide, houtkloofplaats, omhaagde groente/bloementuin, boomgaard. Ook is er een wens voor een buitenbak van minimaal 20 bij 40 meter. De zichtlijn naar de Sallandse heuvelrug en een gemoedelijke, landelijke sfeer is voor de familie van grote waarde, alsook een gevoelsmatige verbinding met het ouderlijk erf aan de zuidzijde. De herbouw van de opstallen moet op het erf, dan wel in aansluiting hierop plaatsvinden. Het huidige bouwblok, direct begrensd aan de oostelijke zijde van de huidige bebouwing is hierin richtinggevend.

*Huidige situatie:*



*Toekomstige situatie (CONCEPT schets ervenconsulent):*



### Samenvatting onderzoeken

Alle relevante onderzoeken zijn ten tijde van de opstelling van het 3<sup>e</sup> verzamelplan al uitgevoerd. Daarom wordt zich hier beperkt tot het inrichtingsplan en advies van de ervenconsulente.

### Samenvatting overleg met omwonenden

Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.

### 13. Molenhoekweg 8/8A (M.G.)

Het perceel Molenhoekweg 8/8A is een agrarische bedrijfslocatie met twee bedrijfswoningen waar varkens werden gehouden. De agrariër heeft deelgenomen aan een gedoogregeling en heeft al zijn agrarische activiteiten per 1 januari 2020 gestaakt. Tegelijkertijd heeft de dochter van de agrariër op de deel van de voormalige agrarische bedrijfswoning (nr. 8) een ruimte gecreëerd voor vergaderingen, workshops, cursussen en kinderfeestjes (De Dolle Deel). Hiervoor heeft zij een tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 2021. Daarnaast organiseert zij een aantal daaraan ondergeschikte recreatie activiteiten als een maisdoolhof en heeft zij een pluktuin.

Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de overige activiteiten vastgelegd moeten worden in het bestemmingsplan, willen initiatiefnemers het gehele erf transformeren. Er wordt in totaal 1877,7 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest en 203 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt. Gezamenlijk staat dit gelijk aan 2050,25 m<sup>2</sup> met asbest (omgerekend naar rato). De bedrijfswoningen en de vrij nieuwe schuur met zonnepanelen (à 467 m<sup>2</sup>) blijven staan. Het gesloopte oppervlakte willen zij graag gebruiken voor de nieuwe functies (zie onderstaande). De rest willen zij graag vastleggen.

Voor de activiteiten van de dochter van de agrariër is behoefte aan meer ruimte. Zij willen daarom graag een extra gebouw plaatsen in de vorm van een hooiberg die voor dezelfde activiteiten gebruikt kunnen worden. Daarnaast wil de dochter de recreatieve functie verder uitbreiden op het erf met een minicamping van ongeveer 15 standplaatsen. Hiervoor is ook een gebouw nodig voor de sanitaire voorzieningen, die gecombineerd wordt met een privé bijgebouw.

Samenvattend zal het erf er in de toekomst dus de volgende functies/bebouwing hebben:

- Twee ruimtes voor vergaderingen, cursussen, workshop e.d. (de deel (bestaand) en de hooiberg(nieuw));
- Een minicamping met max. 15 standplaatsen;
- Ondergeschikte recreatieve activiteiten (pluktuin, maisdoolhof);
- Een bijgebouw voor privédoeleinden, incl. sanitaire voorzieningen voor de minicamping;
- Twee bestaande woningen;
- De bestaande schuur (met zonnepanelen).

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:

<pm>

**Samenvatting onderzoeken**

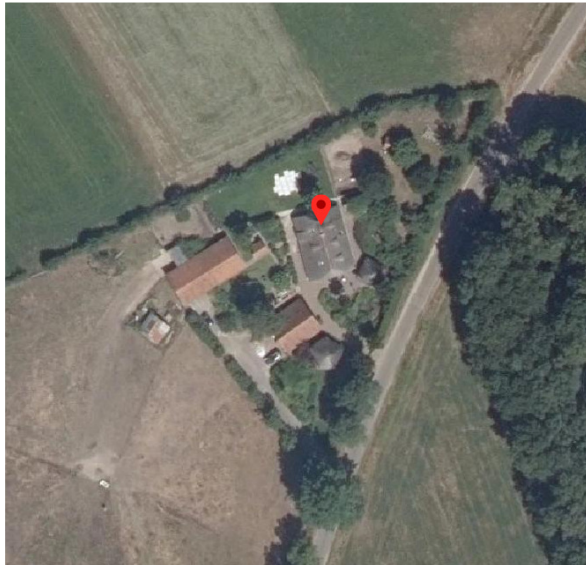
### **Samenvatting overleg met omwonenden**

De initiatiefnemers hebben de buurt op de hoogte gesteld van de plannen en er zijn geen negatieve reacties gekomen. Als de plannen in de vorm van een erfinrichtingsplan concreter zijn, dan gaan zij nogmaals langs de omwonenden om hen hiervan op de hoogte te stellen.

**Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.**

#### 14. De Stokte 9 (A.K.)

De initiatiefnemers willen met een bestemmingsplanwijziging het recreatief gebruik van een bijgebouw mogelijk maken (B&B). De boerderijkamer regeling behoort niet meer tot de mogelijkheden, omdat de oorspronkelijke agrarische bestemming in 1998 al is gewijzigd in een woonbestemming, waardoor er geen sprake meer is van een voormalig bedrijfsgebouw. Het doel is dus een bestemmingswijziging om de B&B activiteiten te kunnen verrichten buiten de woning.



#### Samenvatting onderzoeken

Er zijn geen onderzoeken nodig voor dit plan. Wel is er een erfinrichtingsplan opgesteld.

#### Samenvatting overleg met omwonenden

Initiatiefnemers hebben omwonenden binnen een straal van 500 meter om het perceel geïnformeerd over het plan. De omwonenden vinden het een leuk initiatief, reageren enthousiast en hebben geen bezwaren.

De volgende percelen zijn geïnformeerd:

De Stokte 5B

De Stokte 7

De Stokte 2

De Stokte 4

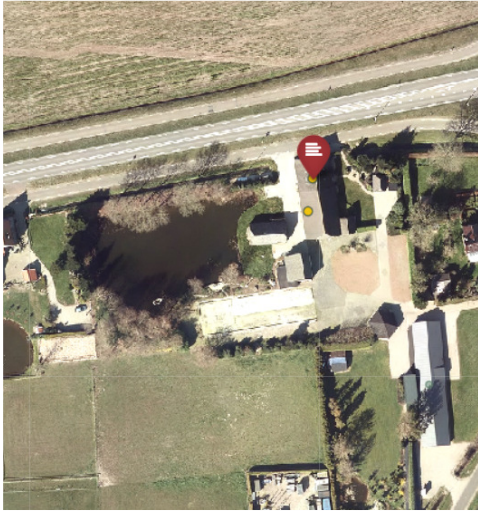
De Stokte 6 (dezelfde bewoners als De Stokte 4)

Aanvullend, ook doorgesproken met bewoners De Keizersteeg 2 en Brinkweg 38.

Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.

## 15. Hessenweg 18 en 18b (A.K.)

Initiatiefnemers willen de bestemming bedrijf omzetten naar wonen en de woning (meer dan 900 m<sup>3</sup>) splitsen in twee wooneenheden. Daarbij wil initiatiefnemer een B&B starten binnen de deel. 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. Initiatiefnemer heeft daarbij ook een plan om een hondenuitlaatservice te beginnen op het perceel. Het gaat om dagopvang van maximaal 4 honden, met name in de tuin/op het veld. En een uitlaatservice van maximaal 10 honden: deze honden worden opgehaald en worden op het terrein uitgelaten tussen 12.00 en 13.00 uur.



### Samenvatting onderzoeken

Voor dit plan moeten de volgende onderzoeken uitgevoerd worden: akoestisch onderzoek (in verband met het werkverkeer en de hondenuitvoer), externe veiligheid en een bouwkundig rapport (in verband met de woningsplitsing). Verder moet er een erfinrichtingsplan worden aangeleverd.

### Samenvatting overleg met omwonenden

Initiatiefnemers hebben de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Alle omwonenden gingen akkoord met de plannen. Zij hadden geen bezwaren op de activiteiten die initiatiefnemers gaan uitvoeren. Hondenuitvoer vonden ze geen probleem en ook de B&B en theetuin waren prima ideeën volgens omwonenden.

De volgende percelen zijn geïnformeerd:

Hessenweg 18a  
Hessenweg 16  
Hessenweg 14  
Hessenweg 14a  
Hessenweg 12  
Hessenweg 10 en 10a  
Ankummerdijk 1

Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.



## 16. Weth. Bijkersweg 1 (A.K.)

De initiatiefnemer gaat op het perceel de bestemming wijzigen van agrarisch naar wonen. De initiatiefnemer heeft op dit moment al een tijdelijke omgevingsvergunning, zodat het huis alvast van de ouders kon worden overgenomen en de financiering geregeld kon worden. Voor de bestemmingswijziging doet de initiatiefnemer mee aan het verzamelplan. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Het perceel is kadastraal gesplitst en het perceel met de grote schuur is apart verkocht. In die schuur zal de eigenaar van het perceel nog wat agrarische activiteiten voortzetten, met name opslag. Dit moet ook worden aangeduid op de plankaart. Qua uiterlijk verandert er verder weinig tot niets op het perceel.

Huidige situatie:



### Samenvatting onderzoeken

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek nodig. Verder moet er een erfinrichtingsplan worden aangeleverd.

### Samenvatting overleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft de adressen binnen 500 meter van het perceel geïnformeerd over de plannen. De initiatiefnemer heeft dit erg zorgvuldig gedaan en heeft een mooi vormgegeven flyer uitgedeeld. De omwonenden reageerden positief op het plan en hebben geen bezwaren.

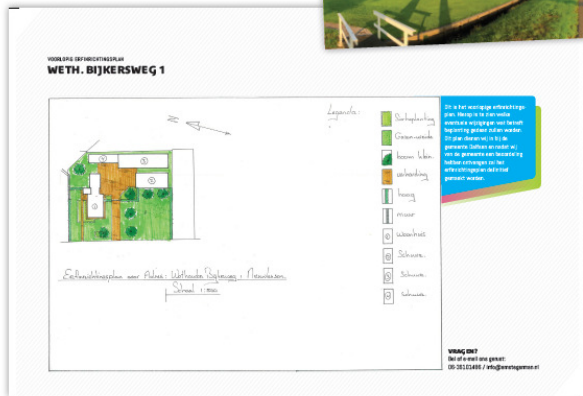
# Het overleg met omwonenden is in een verslag vastgelegd:

## VERSLAG BURGERPARTICIPATIE WETH. BIJKERSWEG 1

Hierbij het verslag met de reacties van de direct omwonenden/belanghebbenden op het wijzigen van het bestemmingsplan van de Weth. Bijkersweg 1.

In verband met Corona en de maatregelen hieromheen hebben wij ervoor gekozen om niet persoonlijk in gesprek te gaan, maar de omwonenden te informeren via een zelfgemaakte folder. In deze folder geven wij aan wat we van plan zijn, hebben we een voorlopig erfinrichtingsplan toegevoegd en vragen we de omwonenden te reageren op onze plannen (hierbij ook aangegeven dat wanneer wij geen reactie zouden krijgen wij er van uit zouden gaan dat men geen bezwaar had).

De reacties, die we tot op heden hebben ontvangen, hebben we verzameld en in dit verslag verwerkt.



voorzijde folder: toelichting plannen

"Het initiatief ziet er goed doordacht uit, leuk!". "Wij hebben geen belangen/bezwaar" en "Heel veel plezier bij het aanleggen, een keer een kopje koffie? Veel geluk in jullie nieuw huis!"

- Dosterhulst 5 (formulier) -



achterzijde folder: formulier voor reacties

"Wij vinden dit initiatief prima en wij hebben geen bezwaar" en "Succes ermee!"

- Dosterhulst 25 (formulier) -

"Ben blij dat ik als buren gerekend wordt" en "vind het allang mooi dat er weer een (dochter van) Stegeman woont, welke plannen jullie hiermee hebben en hoe het terrein er uit komt te zien mogen jullie zelf bepalen, heb ik geen mening over"

- Dosterhulst 28a (telefonisch) -

binnenzijde folder: voorlopig erfinrichtingsplan

"Wij vinden dit initiatief prima en wij hebben geen bezwaar" en "Veel woonplezier!"

- Dosterhulst 7 (formulier) -

"Wij vinden dit initiatief prima en wij hebben geen bezwaar" en "Wij wensen jullie veel plezier en veel goeds in de buurt"

- Dosterhulst 29a (formulier) -

"Ik zie niet in wat voor bezwaar ik zou moeten hebben. Toch bedankt voor het informeren!"

- Dosterhulst 6 (e-mail) -

### ADRESSEN WELKE GEFINFORMEERD ZIJN:

- De Stuwes 33
- Dosterhulst 3
- Dosterhulst 4
- Dosterhulst 5
- Dosterhulst 6
- Dosterhulst 7
- Dosterhulst 8
- Dosterhulst 9
- Dosterhulst 10
- Dosterhulst 11
- Dosterhulst 12
- Dosterhulst 13a (bleek geen woonadres, dus = vervallen)
- Dosterhulst 13
- Dosterhulst 17
- Dosterhulst 19
- Dosterhulst 21
- Dosterhulst 22
- Dosterhulst 24
- Dosterhulst 25
- Dosterhulst 26a
- Dosterhulst 26
- Dosterhulst 27
- Dosterhulst 28
- Dosterhulst 29a
- Dosterhulst 29b
- Dosterhulst 30
- Dosterhulst 30a
- Dosterhulst 31
- Dosterhulst 32
- Dosterhulst 32a
- Dosterhulst 34
- Dosterhulst 39
- Dosterhulst 42
- Dosterhulst 44
- Dosterhulst 45a (bleek geen woonadres, dus = vervallen)
- Dosterhulst 45
- Weth Bijkersweg 3

**Nieuw! 16-05-2021**  
Reacties welke we ontvangen hebben, staan in dit verslag, de overige omwonenden hebben (tot op heden) niet gereageerd.

Tegen dit planonderdeel zijn <pm> zienswijzen ingediend.

## 17. Zennepweg 17 en 19

In het lint van de Zennepweg ligt ten noorden van nummer 17 een open weiland. Het plan ligt voor dit perceel te bebouwen. Een bestaande woning op het zij-erf van nummer 17 (nr. 15) wordt gesloopt en verplaatst naar een van deze weilanden. De initiatiefnemer wil graag een dubbele woning bouwen, geschakeld. De bewoner aan de overzijde van de weg heeft aangegeven het vrije zicht aan de zuidzijde van de kavel te willen behouden.

De gemeente staat positief tegenover nieuwbouw in dorpen omdat het de leefbaarheid ten goede komt. De invalslinten lenen zich voor een dorps uitbreiding. Lemelerveld breidt zich uit met wonen en bedrijvigheid aan deze zijde, er zijn meer initiatieven. Wonen is passend in het lint qua functie, maar omdat het om de toevoeging van nieuw rood gaat vraagt de gemeente te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing op zichzelf als ook in de inbedding op de plek en het landschap, het erf als onderdeel van het lint (regeling KGO).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden van twee locaties slooppm<sup>2</sup> ingebracht: Gebruik wordt gemaakt van het sloop voor kansen beleid, door de inzet van 720 m<sup>2</sup> sloop m<sup>2</sup>. 90 m<sup>2</sup> komt van het perceel Tolhuisweg 7 en 630 m<sup>2</sup> wordt gekocht van de eigenaar van het perceel Nieuwstraat 68.

Voor de rest wordt KGO ingezet. De bestaande autohandel, die in strijd is met de woonbestemming op het perceel Zennepweg 17 stopt of wordt verplaatst naar bedrijventerrein 't Febriek Zuid II".



Huidige situatie Zennepweg naast nr. 17



Toekomstige situatie Zennepweg naast nr. 17

## **Onderzoeken**

Er moeten nog diverse onderzoeken worden gedaan, waaronder een akoestisch onderzoek, omdat er Hogere Grenswaarden moeten worden verleend.

## **Overleg met omwonenden**

Op zowel 10 april 2021 als op 13 april 2021 zijn de omliggende burens bezocht. Alle burens hebben het concept van de inrichtingsschets bekeken en de verdere plannen zijn doorgesproken. Het format gespreksverslag is doorgenomen en ingevuld.

- Nieuwstraat 27 , Nieuwstraat 68, Zennepweg 13, Zennepweg 14, Zennepweg 17 en Zennepweg 21, Nieuwstraat 25 en Zennepweg 12, Zennepweg 23

Deze burens hebben aangegeven het een geweldig mooie aanwinst te vinden voor de buurt. Zij hebben daarnaast aangegeven geen belangen en geen bezwaren te hebben.

- Zennepweg 20, 17a en 22

Deze burens hadden opmerkingen over de plaats van de nieuw te bouwen woningen en de groene inrichting van het perceel. Hieraan wordt met het plan tegemoetgekomen.