

**Informatie voor de raad**

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| <b>Onderwerp</b>          | - | Ontwerpbestemmingsplan 7 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied |
| <b>Portefeuillehouder</b> | - | A. Schuurman (wethouder)  |
| <b>Eenheid</b>            | - | Ruimtelijke Ontwikkeling  |
| <b>Contactpersoon</b>     | - | Simone Kiewiet  |
| <b>Contactgegevens</b>    | - | s.kiewiet@dalfsen.nl  |
| <b>Openbaarheid</b>       | - | Openbaar  |

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

15 december 2020  
25 januari 2021

---

**Kernboodschap:**

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

Het voornemen om het Chw ontwerpbestemmingsplan 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen ter inzage te leggen.

**Toelichting:**

In januari 2020 is gestart met het Chw bestemmingsplan 7<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied. Elf haalbare ontwikkelingen in het buitengebied, die nu niet binnen het huidige bestemmingsplan passen, zijn verzameld en verwerkt tot één nieuw ontwerp bestemmingsplan.

Naast de genoemde ontwikkelingen worden drie verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project afwijkingsbesluiten, vier herzieningen en twee wijzigingsplannen die allemaal onherroepelijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Verder zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

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.

In april 2021 wordt het "Chw bestemmingsplan 7<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen", aan u voorgelegd, om het plan vast te stellen. Het is goed dat u tijdig op de hoogte bent van de plannen die in het verzamelplan zijn opgenomen. U bent in juni 2020 al geïnformeerd over de haalbaarheid van de plannen.

**Financiën:**

Alle initiatiefnemers hebben leges betaald voor het in behandeling nemen van hun plannen. Met alle initiatiefnemers is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin is overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

**Communicatie:**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, de Staatscourant en via [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl).
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Aanvragers van de opgenomen ontwikkelingen, vergunninghouders van de meegenomen omgevingsvergunningen, de wijzigingsplannen, de herzieningen en direct betrokkenen bij de ambtshalve wijzigingen worden met een brief van de terinzagelegging op de hoogte gesteld.

**Vervolg:**

Tijdens de termijn van de terinzageligging kan iedereen zienswijzen kenbaar maken aan uw raad. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. De vaststelling van het bestemmingsplan is gepland in de

raadsvergadering van april 2021. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

**Bijlagen:**

Bijlage 1: samenvatting van alle initiatieven, projectafwijkingsbesluiten, herzieningen, wijzigingsplannen en ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in dit het 7e verzamelplan Buitengebied.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude

## Ontwikkelingen die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan 7<sup>e</sup> verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

### Elf nieuwe initiatieven:

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

### Drie projectafwijkingsbesluiten:

Na het opstellen van het bestemmingsplan 6e 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 7 februari 2020 en 9 september 2020 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

#### - Tolhuisweg 8 - agrarisch naar wonen

Op het perceel Tolhuisweg 8 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd op het perceel en door de wijziging kan de monumentale boerderij bewoond worden voor reguliere bewoning. De woonbestemming wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Knuvendijk 1 - bouwen van een dierenverblijf en hooiberg**

Op het perceel Knuvendijk 1 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) voor het realiseren van een nieuw dierenverblijf ter vervanging van enkele losse dierenverblijven en een hooiberg ter uitbreiding van de dagbestedingsruimte. De bestemming 'Wonen' wordt vergroot en de grens hiervan schuift 10 meter op naar het zuiden. Ook wordt er een aanduiding toegevoegd aan de woonbestemming om de maximum toegestane oppervlakte (in totaal 265 m<sup>2</sup>) aan bijbehorende bouwwerken te vergroten. Verder krijgt het dierenverblijf op de agrarische bestemming een aanduiding die het dierenverblijf toestaat. De woonbestemming wordt aangepast en de aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **- Middeldijk 49 (51) en Brouwersweg 1- realiseren van een (extra) woonbestemming**

Op de percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1 in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Middeldijk 51. De bedrijfsbestemming van het perceel Brouwersweg 1 wordt deels omgezet in een woonbestemming en deels in een agrarische bestemming. Verder wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' toegevoegd op het perceel Brouwersweg 1. De woonbestemmingen worden nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

#### **Twee wijzigingsplannen:**

##### **- 1e wijziging Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 34 en 36**

Met dit wijzigingsplan is de bestemming 'wonen' voor de percelen Welsummerweg 34 en 36 in Dalfsen met tien meter verplaatst. De oppervlakte van de bestemming bleef hierbij gelijk en het aantal woningen nam niet toe. Vanwege nieuwbouwplannen is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om op het perceel Welsummerweg 36 een stal/berging en op het perceel welsummerweg 36 een vervangende woning met bijgebouwen te realiseren. Het wijzigingsplan is sinds 4 juli 2014 onherroepelijk.

##### **- 2e wijziging Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, EHS De Stokte**

Met dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op percelen die ten noordwesten van de Vecht en ten zuidoosten van de weg De Stokte en de weg de Oude Oever liggen.

In het kader van het programma 'Ruimte voor de Vecht' werkt de provincie Overijssel aan de realisatie van 129 hectare Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierbij is de ambitie: 'het omvormen van de rivier naar een veilige, beleefbare, herstelde halfnatuurlijk laaglandrivier in een Vechtdal waar het prettig wonen, werken en vertoeven is'.

Een uniek Vechtdal: een samenhangend en onderscheidend Vechtdal, waarbij op basis van de huidige kwaliteiten en gebiedskenmerken impulsen worden gegeven en kwaliteit wordt toegevoegd op het gebied van natuur, landschap, recreatie en cultuur. Binnen dit areaal ligt het deelgebied De Stokte Dalfsen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen biedt de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', waarbinnen natuurontwikkeling past.

Aan de wijziging van de bestemming kon meegewerkt worden als de wijziging rekening hield met het provinciaal beleid voor bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

Het wijzigingsplan is sinds 18 september 2015 onherroepelijk.

#### **Vier herzieningen:**

##### **- 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47**

In deze herziening is via de Rood voor Rood regeling een woonbestemming toegekend aan het perceel Meeleweg 47 in Nieuwleusen. Eén van de bestaande voormalige agrarische schuren dient als compensatiewoning. Twee schuren werden behouden voor het hobbymatig houden van paarden. 1.252 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing is gesaneerd.

Het bestemmingsplan is sinds 21 november 2014 onherroepelijk.

**- 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 86 en Middeldijk 21**

In deze herziening is via de rood voor rood regeling in combinatie met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing de mogelijkheid gecreëerd een compensatiewoning te realiseren op het perceel Middeldijk 21. Daarvoor is de voormalige agrarische bebouwing op de percelen Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 gesloopt. In de bestaande karakteristieke deel aan het Westeinde 86 kunnen twee wooneenheden worden gerealiseerd naast de bestaande woning. Omdat de Knuvendijk 3 al een woonbestemming had is daarvoor alleen geregeld dat het te slopen oppervlak niet opnieuw kan worden gebouwd na de sloop. Het bestemmingsplan is sinds 24 juli 2015 onherroepelijk.

**- 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12**

Dit bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt een compensatiewoning te realiseren ten noorden van het perceel Staphorsterweg 12 via het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Daarvoor in de plaats is de voormalige (landschapsontsierende) agrarische bebouwing op het perceel Staphorsterweg 12 gesloopt. Verder wordt de agrarische bestemming deels omgezet in Wonen. Het bestemmingsplan is sinds 20 mei 2016 onherroepelijk.

**- 11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37**

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande boerderij op dit perceel, na een grondige verbouwing of vervangende nieuwbouw, te gebruiken als woning. Daarnaast zijn de aanwezige bedrijfsopstallen (in totaal 998 m<sup>2</sup>, inclusief asbest) op het perceel gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het zuidelijke deel van het erf een compensatiewoning met bijgebouwen gerealiseerd. Dit is mogelijk op basis van beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen uit de periode van 2014 tot 2017, omdat dit beleid tijdens de planvorming van kracht was.

De gronden ten zuiden van het agrarisch perceel aan het Westeinde 37 en het perceel aan het Westeinde 35 zijn bij deze herziening meegenomen, zodat het plan planologisch mogelijk werd.

Het bestemmingsplan is sinds 8 augustus 2019 onherroepelijk.

## **Ambtshalve aanpassingen**

### *Aanpassingen verbeelding*

#### **Molenhoekweg 11 - Aanpassen zoekgebied**

Voor het bouwen van een woning moet het zoekgebied aangepast worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is aangevraagd maar om de vergunning te kunnen verlenen moet eerst het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

#### **Veldhoevenweg 1 - Aanpassen zoekgebied**

Voor het terugbouwen van een door brand verwoeste hal moet het zoekgebied aangepast worden. Hierbij wordt het zoekgebied niet vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

#### **Slennebroekerweg 13A - Aanpassen bestemmingsvlak 'Bedrijf'**

Op het perceel Slennebroekerweg 13A is in 2012 een vergunning verleend voor de bouw van een schuur. Een deel van de schuur is echter niet goed opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

#### **Oosterhulst 5 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'**

Het bestemmingsvlak is in het moederplan Buitengebied niet in overeenstemming gebracht met de toen al aanwezige situatie. Hierdoor valt een deel van de schuur buiten het bestemmingsvlak Wonen. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

#### **Hessenweg 4 - Aanpassen zoekgebied**

Voor het plaatsen van werktuigenberging moet het zoekgebied aangepast worden. Voor de bouw van de werktuigenberging en het aanpassen van het zoekgebied is vergunning verleend. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

### **Tibbensteeg 9 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'**

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt iets verschoven zodat de paardenbak binnen de woonbestemming komt te liggen, waarbij het bestemmingsvlak niet wordt vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

### **Stationsweg 2 en 4 / Meeleweg 100, 102 en 104 - 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.

### **Percelen Provinciaal Inpassingsplan (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. Een klein deel van het perceel Dennenkamp 1-3 had een verkeersbestemming gekregen en was toegevoegd aan het bestemmingsplan voor de Kernen. Omdat de provincie de plannen heeft gewijzigd voor de N340 is dit deel met de verkeersbestemming niet meer nodig en wordt weer gewijzigd in een woonbestemming zoals eerder ook was. Om ervoor te zorgen dat de regels van het moederplan met de daarop volgende herzieningen ook op dit deel van het perceel van toepassing wordt, is deze opgenomen op de verbeelding van het 7<sup>e</sup> Verzamelplan.

### **Staphorsterweg 12 - Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' opnemen**

Naast het opnemen van de 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Staphorsterweg 12 in dit verzamelplan is er een vergunning verleend voor een schuur die op de erfinrichtingstekening was aangegeven. Om de schuur ook planologisch te regelen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' toegevoegd op de plankaart. De plankaart wordt aangepast naar de feitelijk vergunde situatie.

### **Vossersteeg 103, 105, 107 en 109 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen**

Binnen het bestemmingsvlak zijn 4 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 3 toegestaan zijn. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

### **Vilstersedijk 13/13A - Aanduiding 'recreatief nachtverblijf' opnemen**

Het perceel Vilstersedijk 13/13A heeft deelgenomen aan het 5e verzamelplan Buitengebied waarbij de aanduiding 'boerderijkamers' is opgenomen op een recreatief vakantiehuisje aan de voorzijde van het perceel in plaats van de aanduiding 'recreatief nachtverblijf'. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

### **Percelen bestemmingsplan N348, Lemelerveld vastgesteld op 28 september 2015**

Het grootste deel van het bestemmingsplan N348, Lemelerveld is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Kernen. Aan de noordkant moeten nog twee delen met een verkeersbestemming in het moederplan van het buitengebied opgenomen worden. En aan de zuidzijde moet de horecabestemming voor de Lantaarn, een verkeersbestemming en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' opgenomen worden in het moederplan van het buitengebied. Daarom wordt dit in dit verzamelplan opgenomen.

### **Brinkweg 4 - Aanduiding aaneengebouwd opnemen**

Op het perceel Brinkweg 4 zijn in het verleden twee aaneengebouwde woningen vergund. Dit is echter niet duidelijk opgenomen op de verbeelding. Dit wordt met het verzamelplan hersteld.

### **Markeweg 9**

De eigenaar van Markeweg wil zonnepanelen op zijn perceel plaatsen. Om dit te kunnen realiseren wordt een deel van het perceel met een natuurbestemming omgezet in een woonbestemming. En een deel van de woonbestemming wordt omgezet in een natuurbestemming. Dit wordt door dit verzamelplan mogelijk gemaakt.

### *Aanpassingen regels*

#### **Toevoegingen begrippenlijst**

Het begrip 'kleinschalige kinderopvang' is opgenomen. In het begrip wordt uitgelegd wat met kleinschalig wordt bedoeld. Verder is het begrip 'voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' opgenomen. Het is mogelijk om in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boerderijkamers te maken. Dit begrip legt uit wanneer daar sprake van is.

Het begrip 'participatie' is ook opgenomen in de lijst. Participatie is een belangrijk onderdeel bij de voorbereiding van plannen en is ook als voorwaarde opgenomen, onder andere bij het realiseren van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik. Daarnaast wordt het begrip 'eigen energieverbruik' toegevoegd, omdat deze ontbrak in de begrippenlijst en er in de regels wel naar wordt verwezen.

Verder is er een begripsbepaling 'sociale indicatie' toegevoegd, omdat de regels over medewerking aan woonsituaties zijn aangepast.

#### **Afwijkingsbevoegdheid in de regels voor kleinschalige windturbines**

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen voor het realiseren van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik.

#### **Afwijkingsbevoegdheid in de regels voor inwoning**

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken.

#### **Wijzigingsbevoegdheid voor splitsen van voormalig (agrarische) bedrijfswoningen**

De minimale inhoudsmaat om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van voormalig (agrarische) bedrijfswoningen is aangepast van 1.000 m<sup>3</sup> naar 900 m<sup>3</sup>. Daarnaast is deze mogelijkheid ook toegevoegd aan de bestemming wonen, voor voormalig agrarische bedrijfswoningen die al een woonbestemming hebben.