

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Haalbaarheid aanvragen 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**

30 juni 2020  
28 september 2020

---

### **Kernboodschap:**

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

De haalbare initiatieven die deel uit maken van het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

### **Toelichting:**

In februari 2020 is gestart met het 7<sup>e</sup> jaarlijkse verzamelplan buitengebied. Uit stap 1, de ambtelijke toetsing van alle aangemelde plannen, bleek dat alle 14 aanmeldingen een kans van slagen hadden. Deze aanvragen zijn getoetst op haalbaarheid en besproken met Provincie en Waterschap. Eén aanvraag is niet door de haalbaarheidstoets gekomen. Dit wordt met de initiatiefnemers besproken. Wellicht wordt het plan nog aangepast en is het mogelijk om alsnog mee te doen met het 7<sup>e</sup> Verzamelplan.

Een overzicht met een samenvatting van de aanvragen, de oude en nieuwe situatie en het overleg met omwonenden is bij deze memo gevoegd.

Gelet op de discussie in de commissievergadering van 8 juni 2020 over het 6<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied, is de samenvatting uitgebreid met de resultaten van het overleg met omwonenden, voor zover die wij tot nu toe hebben ontvangen. Naar aanleiding van de enquête onder de raadsleden over het instrument verzamelplannen, is duidelijk geworden dat u in een zo vroeg mogelijk stadium over de initiatieven in het 7<sup>e</sup> verzamelplan geïnformeerd willen worden.

Dit is het eerste moment dat over het 7<sup>e</sup> 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. 14 augustus 2020 willen wij de goedgekeurde onderzoeken hebben, zodat in oktober 2020 het 7<sup>e</sup> verzamelplan in concept gereed is voor het formele vooroverleg met instanties. De officiële procedure start in november 2020. Uiteindelijk is de planning dat de gemeenteraad in maart 2021 het 7<sup>e</sup> verzamelplan vaststelt.

**Bijlagen:** Overzicht aanvragen 7<sup>e</sup> 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 adjunct-gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude

# Samenvatting van de haalbare initiatieven in het '7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

## 1. Peezeweg 15/17 (J.K.)

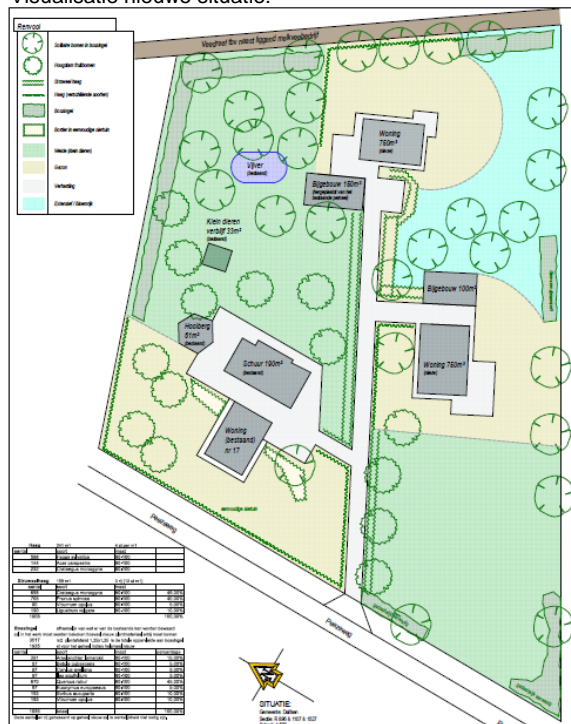
Op het perceel Peezeweg 15-17 staan twee woningen en een verzameling aan voormalig agrarische gebouwen. Daarnaast bevindt er zich een camping en heeft het perceel de bestemming 'Recreatie - Verbliffsrecreatie'. De initiatiefnemers zijn van plan om de camping-activiteiten stop te zetten en willen alleen nog op het perceel wonen.

Met toepassing van 'Sloop voor Kansen' willen ze daarnaast ook ongeveer 1.170m<sup>2</sup> aan schuren slopen, samen met de mestkelder die achter een van de stallen ligt. Bij elkaar opgeteld geeft dit voldoende slooppoppervlakte om een (compensatie-)woning te realiseren. Deze komt samen met de herbouwde woning van Peezeweg 15 (tweede woning op perceel) achter op het erf. Uiteindelijk blijft er een woonperceel met daarop drie woningen over.

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:



## **Slooplocatie(s)**

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

## **Samenvatting onderzoeken**

Er is een Quickscan F&F uitgevoerd: geconcludeerd werd dat er geen negatieve effecten op flora en fauna wordt verwacht. Aanbevolen wordt om een nader vleermuisonderzoek te doen en zo nodig ontheffing aan te vragen bij de provincie Overijssel.

Asbestinventarisatierapport: Deze is beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

Het Verkennend bodemonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland en daaruit is het volgende geconcludeerd: *Naar onze mening is het ingediende bodemonderzoek voldoende van opzet en uitvoering voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Op basis van de onderzoeksresultaten achten wij de bodemkwaliteit van de locatie, na sanering van de sterke asbestverontreiniging ter plaatse van de druppelzone aan de zuidzijde van de voormalige varkensstal, geschikt voor de beoogde functie (wonen met tuin). Met betrekking tot de sterke asbestverontreiniging adviseren wij de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat een door het bevoegde gezag Wbb (provincie Overijssel) goedgekeurd saneringsplan wordt overlegd.*

## **Samenvatting overleg met omwonenden**

Initiatiefnemer heeft een formulier gemaakt waarop familienaam en adres stond. Als bewijs dat de burens geïnformeerd zijn en geen bezwaar hebben, hebben zij een handtekening geplaatst op het formulier.

Verder geven zij aan dat de gesprekken heel fijn en in goede sfeer zijn verlopen. "We kregen allemaal positieve reacties".

Onderstaand de adressen waar we zijn geweest en of ze bezwaar hadden.

Oosterkampen 4	geen bezwaar
Oosterkampen 6	geen bezwaar
Oosterkampen 8	geen bezwaar
Schoolweg 8	niet kunnen bereiken; meerdere malen aan de deur geweest
Schoolweg 10	geen bezwaar
Schoolweg 10a	geen bezwaar
Peezeweg 13a	geen bezwaar
Peezeweg 13	geen bezwaar

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

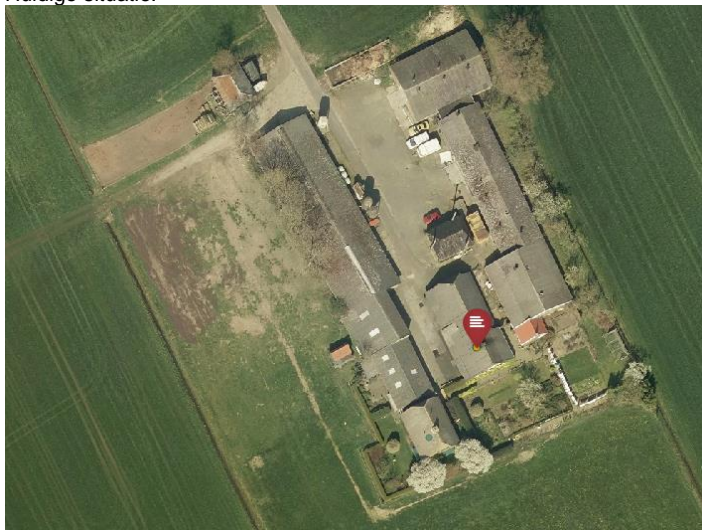
## 2. De Brandt 1 (en 3) (J.K.)

De Brandt 1 betreft een voormalig agrarische perceel met veel agrarische opstallen die niet meer in gebruik zijn. Eigenaar wil (bijna) alle landschapsontsierende bebouwing slopen. Het gaat om 762,83 m<sup>2</sup> met asbest. Eigenaar van het perceel wil graag een compensatiewoning realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Hiervoor moet 850 m<sup>2</sup> met asbest gesloopt worden. Eigenaar heeft daarom extra sloop m<sup>2</sup>'s aangekocht van de Brandt 3. Deze aan te kopen sloop m<sup>2</sup> zijn vastgelegd door de gemeente. Het gaat hierbij om 494 m<sup>2</sup> met asbest en 50 m<sup>2</sup> zonder asbest, wat gelijk staat aan 536,50 m<sup>2</sup> met asbest. Dit maakt tezamen  $762,83 + 536,50 = 1.299,33$  m<sup>2</sup> met asbest.

Bij de bestaande woning blijft de oude hooiberg van 50 m<sup>2</sup> staan en het aangebouwde bijbehorende bouwwerk (de voormalige deel) van 78 m<sup>2</sup>. Eventueel wil de eigenaar ook een voormalige fokvarkensstal met een opp van 227 m<sup>2</sup> behouden. Deze laatste 227 m<sup>2</sup> worden dan in mindering gebracht op de  $1.299,33 = 1.072,33$  m<sup>2</sup>. Dit omdat er per bestaande woning 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken buiten de regeling blijft.

Verder zijn er nog twee mestkelder van ongeveer 44 m<sup>2</sup> buiten de gebouwen aanwezig, die verwijderd wordt en volgens de beleidsregels voor de helft meetellen.

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:pm

## **Slooplocatie(s)**

Er wordt gesloopt op de percelen De Brandt 1 (762,83 met asbest) en 3 (494 m<sup>2</sup> met asbest en 50 m<sup>2</sup> zonder asbest).

## **Samenvatting onderzoeken**

Asbestinventarisatierapport: Deze is beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

Overige onderzoeken moeten voor 14 augustus aangeleverd worden.

## **Samenvatting overleg met omwonenden**

De initiatiefnemer heeft omwonenden telefonisch benaderd en via mail het gespreksverslag toegestuurd.

**Plan:** Het plan omvat het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de locaties De Brandt 1 en 3 en het realiseren van een compensatiekavel op de locatie De Brandt 1.

**Omwonenden:** Het verzoek van de gemeente was om in ieder geval de bewoners van de adressen De Brandt 2, 4, 6 en 8, Ankummerdijk 1 en Hessenweg 21, 23 en 25 te informeren over het plan. Alle adressen zijn bezocht zij het dat met de bewoners van De Brandt 4 geen gesprek is gevoerd. De reden hiervan was ziekte gevolgd door het overlijden van één van de bewoners.

## **Gespreksverslagen:**

De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van het format gespreksverslag van de gemeente.

Geachte heer @,

vorige week heb ik in een persoonlijk gesprek u mijn plan voorgelegd om de bedrijfsgebouwen op de locatie De Brandt 1 en 3 te slopen om vervolgens via de Sloop voor Kansen regeling van de gemeente Dalfsen op het "achtererf" van De Brandt 1 een compensatiewoning te ontwikkelen. Daarbij heb ik u weliswaar een aantal opties laten zien, maar ik heb ook aangegeven dat ik voor het opstellen van een definitief plan nog in afwachting ben van het advies van de ervenconsulente. Niettemin hebben we aan de hand van de schetsontwerpen de hierna volgende vragen besproken. Volgens afspraak ontvangt u hierbij een kort verslag van het besprokene.

1. Wat vindt u als belanghebbende van dit initiatief?

Uw antwoord was:

2. Welke belangen en bezwaren heeft u bij dit initiatief?

Uw antwoord was:

3. Welke ideeën heeft u over dit initiatief?

Uw antwoord was:

4. Op welke belangen/bezwaren kan ik u als initiatiefnemer tegemoet komen?

Uw antwoord was:

5. Op welke belangen/bezwaren kan ik u als initiatiefnemer niet tegemoet komen?

Mijn antwoord was:

6. Welke overige afspraken heeft u met mij gemaakt?

*Wij hebben afgesproken dat ik u zal informeren als het erfinrichtingsplan in concept gereed is. Verder probeer ik u op de hoogte te houden van belangrijke ontwikkeling.*

Uit de reacties zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

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

### 3. Ganzepanweg 4/4A (J.K.)

Ganzepanweg 4/4A betreft een agrarische perceel met veel agrarische opstallen die nog in gebruik zijn. Eigenaar wil (bijna) alle landschapsontsierende bebouwing slopen. Het gaat om 1.927 m<sup>2</sup> zonder asbest (veestal + jongveestal met werktuigenberging) en 130 m<sup>2</sup> met asbest (varkensstal). Verder is er nog een mestkelder van ongeveer 64 m<sup>2</sup> buiten de gebouwen aanwezig, die verwijderd wordt en volgens de beleidsregels voor de helft meetelt.

Eigenaar van het perceel wil graag een compensatiewoning realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Hiervoor moet 850 m<sup>2</sup> met asbest of 1.000 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt worden.

Bij de bestaande eerste (bedrijfs)woning blijft staan ongeveer 70 m<sup>2</sup> (vorm hooiberg/geluiddichte schuur) en het aangebouwde bijbehorende bouwwerk (de voormalige deel) van ongeveer 276 m<sup>2</sup>. Verder moet er nog 150 m<sup>2</sup> van de totale berekening af voor de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning. Dit omdat er per bestaande woning 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken buiten de regeling blijft.

Voor de compensatiewoning blijft dan over  $1.800 - 150 = 1.650$  m<sup>2</sup> om in te zetten.



Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:

**Slooplocatie(s)**

Er wordt alleen op het eigen perceel 1.650 m<sup>2</sup> gesloopt.

**Samenvatting onderzoeken**

Asbestinventarisatierapport: Deze is beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

Overige onderzoeken moeten voor 14 augustus aangeleverd worden.

**Samenvatting overleg met omwonenden**

Voor de info van de omwonenden hebben we een info brief met bijlagen rond gestuurd aan alle omwonenden. De bijlagen geven inzicht in de te slopen gebouwen en de locaties van woningen en bijgebouwen na sloop.

De brieven zijn persoonlijk op de volgende adressen bezorgd:

Ganzepanweg 2, 6, 8/8A, 10, 12, 14, 16.

Hagenweg 12, 14, 16 en 20.

Van geen enkele bewoner van bovengenoemde adressen is een reactie ontvangen, hetgeen niet verwonderlijk is gezien de (relatief) grote afstand van de burens tot het bedrijf en de geringe hinder die dit plan met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie.

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



#### 4. Vossiersteeg 12B (S.K.)

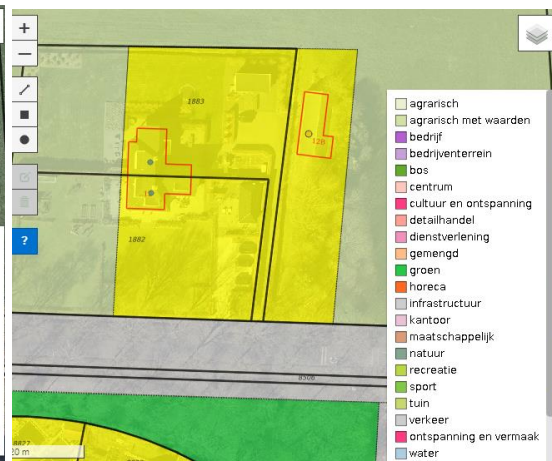
Vossiersteeg 12b is een bestaand erf met de bestemming 'Wonen', waarop de eigenaar met toepassing van Sloop voor Kansen een compensatiewoning wil bouwen. Er staat een schuur op het perceel van 150 m<sup>2</sup>. Deze wordt gesloopt. De eigenaar van het perceel heeft sloop m<sup>2</sup> elders gekocht. 498 m<sup>2</sup> schuur op het perceel Hessenweg 95 en 352 m<sup>2</sup> van het perceel Hessenweg 64.

Huidige situatie:

Luchtfoto



Bestemmingsplan



Visualisatie nieuwe situatie (wordt nog aangepast)

#### 2 HET PLAN

Initiatiefnemer willen de huidige opstallen slopen en de bestaande landelijke woning behouden. In samenspraak met de Ervenconsulent is overeengekomen om één schuurwoning aansluitend op het bestaande erf te positioneren. De bestaande woning blijft hiermee het belangrijkste gebouw op het erf. Het landschap biedt geen aanleiding voor herbouwing, daarom zal de compensatiewoning ruimtelijk een onderdeel van het bestaande erf moeten vormen.



## Slooplocaties Vossersteeg 12b

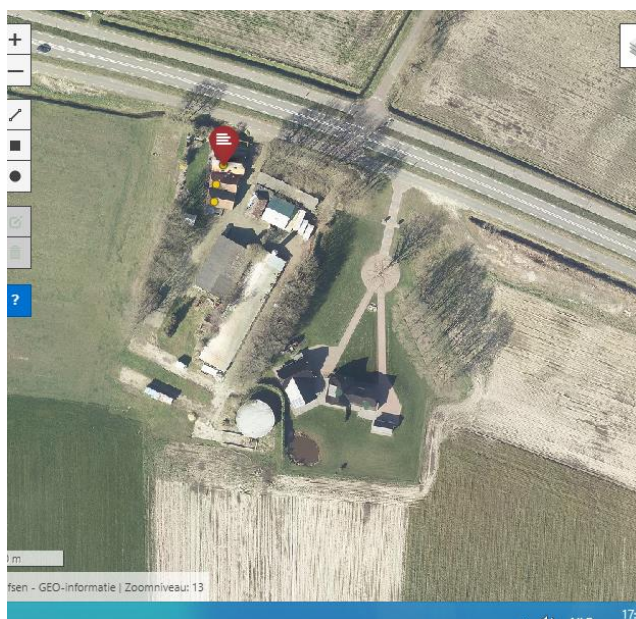
### Hessenweg 95



De geel gearceerde schuur met een oppervlakte van 498 m<sup>2</sup> wordt afgebroken.

### **Hessenweg 64 (zie Vossersteeg 89-91)**

Voor het plan Vossersteeg 12A is 352 m<sup>2</sup> van de landschapsontsierende bebouwing die aanwezig is op het perceel Hessenweg 64, gekocht door de initiatiefnemer. Zie ook initiatief 5 en 7.



## **Samenvatting onderzoeken**

Asbestinventarisatierapporten: Deze zijn beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

## **Samenvatting overleg met omwonenden: samenvatting initiatiefnemer**

Voor de info van de omwonenden hebben we een info brief rond gestuurd aan alle omwonenden

We hebben van twee van hen een reactie gehad voor meer info en die hebben we gegeven en ik ben bij één van hen ook thuis geweest en ze zijn enthousiast over de plannen en de info en hebben geen probleem met de voorgenomen bestemmingsplan wijziging.

De directe burens hebben aangegeven dat ze contact zouden opnemen met de gemeente voor een gesprek.

Van de rest van de aangeschreven belanghebbenden hebben we geen reactie gekregen

## **Aanvulling RO**

De directe burens hebben inderdaad gevraagd om een gesprek met de gemeente. Dat gesprek heeft op 22 juni 2020 op locatie plaatsgevonden met de behandeld ambtenaar. Uitkomst van dit gesprek:

De bewoners van het perceel Vossersteeg 12 en 12A verbazen zich erover dat op dit stukje een volwaardige woning met schuur mogelijk is. Ten hen is altijd gezegd dat dit perceel een agrarische bestemming heeft en dat een woning niet mogelijk is.

Zelf hebben zij een woning met inwoonsituatie, gebouwd voordat het huidige moederplan Buitengebied Dalfsen in werking is getreden. Het heeft hen veel moeite gekost om dit bouwplan te realiseren. Er was toen heel veel niet mogelijk.

De betreffende ambtenaar heeft uitgelegd dat de bouw van een woning mogelijk is door de bestemming 'Wonen' op het perceel en het aangepaste beleid "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied", onderdeel Sloop voor Kansen. In 2017 is de mogelijkheid opgenomen om op een 'bestaand erf' te bouwen.

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

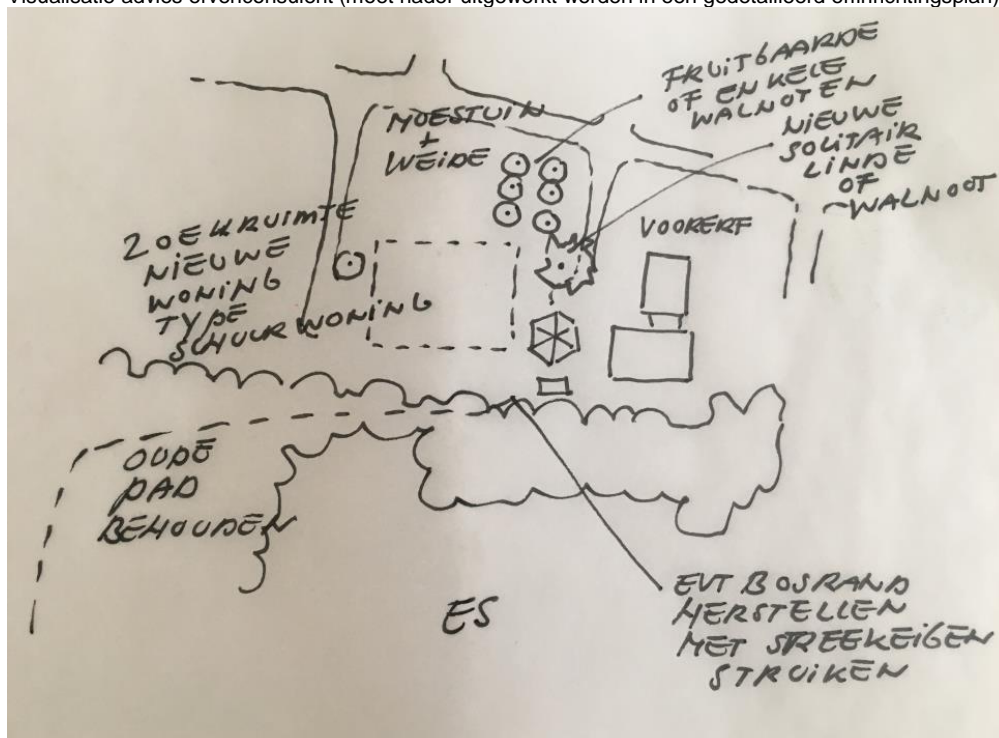
## 5. Markeweg 14 (M.G.)

Het perceel Markeweg 14 is een voormalig agrarisch perceel met een aantal agrarische opstallen en heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Initiatiefnemer wil nu de grote schuur (580,8 m<sup>2</sup> met asbest) en de mestkelders (53 m<sup>2</sup>) slopen. Ook de paardenbak zal worden verwijderd. De overige bebouwing, waaronder een hooiberg, een kippenhok en de aangebouwde schuur aan de huidige woning, blijven staan. Samen met sloop aan de Hessenweg 64 (247 m<sup>2</sup> met asbest) wordt voldaan aan de minimale sloop voor het realiseren van één compensatiewoning op het perceel Markeweg 14.

Huidige situatie:



Visualisatie advies ervenconsulent (moet nader uitgewerkt worden in een gedetailleerd erfinrichtingsplan):



**Externe slooplocatie:** Hessenweg 64 (247 m<sup>2</sup> met asbest). Zie initiatief 5.



### **Samenvatting onderzoeken**

<pm>

### **Samenvatting overleg met omwonenden**

Initiatiefnemer heeft de volgende adressen per brief geïnformeerd over de plannen en gevraagd om contact op te nemen als zij opmerkingen hadden: Markeweg 5, 5A, 18 en 20, Bosweg 76 en 78. Er is gekozen om deze mensen per brief te informeren omdat zij of geen zicht hebben op de locatie of omdat het gezien de Corona-maatregelen niet mogelijk was deze omwonenden persoonlijk te benaderen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

De overige omwonenden heeft initiatiefnemer in de weken 21, 22 en 23 persoonlijk benaderd en hen uitgelegd wat de plannen zijn. Het gaat om de volgende adressen: Markeweg 4, 6, 6A, 7, 8, 8A, 9, 9A, 10, 12 en 16. Enkele omwonenden waren al op de hoogte van de plannen. De reacties waren enkel positief.

De initiatiefnemer geeft aan dat hij de direct omwonenden die zicht hebben op de locatie op de hoogte wil houden over de ontwikkelingen in dit plan. Hij wil 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.

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

## 6. Welsummerweg 26 (M.G.)

Het perceel Welsummerweg 26 is een voormalig agrarisch perceel waar de agrarische activiteiten al enige tijd gestaakt zijn. Initiatiefnemers willen nu alle bebouwing op het perceel slopen. Het gaat om 1507,9 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest en 698,24 m<sup>2</sup> zonder asbest. Daarnaast wordt ook vastgelegd sloopoppervlakte van het perceel Ruitenveen 24 ingezet à 109 m<sup>2</sup> met asbest en 124 m<sup>2</sup> zonder asbest. In totaal is dit genoeg voor het realiseren van twee compensatiewoningen met elk een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> op het perceel Welsummerweg 26. De huidige (bedrijfs-)woning blijft staan en krijgt ook een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:

<pm>

**Externe slooplocatie:** Ruitenveen 24 (al gesloopt, 109 m<sup>2</sup> met asbest en 124 m<sup>2</sup> zonder asbest)



*Perceel Ruitenveen 24 in 2017 en 2019*

### **Samenvatting onderzoeken**

<pm>

### **Samenvatting overleg met omwonenden**

Gezien de Corona-maatregelen en de leeftijd van de initiatiefnemers, is er in dit geval gekozen voor het informeren van omwonenden over de plannen per brief met de oproep om contact op te nemen als er opmerkingen of vragen waren. De brief is op 1 mei jl. in de bus gedaan bij de volgende adressen: Welsummerweg 22, 28, 30, 55, 59 en 61, en Hofmanssteeg 7, 8, 9 en 10. Omwonenden werden verzocht voor 31 mei jl. contact op te nemen als zij opmerkingen/vragen hadden.

De bewoner van het perceel Welsummerweg 22, direct grenzend aan het perceel Welsummerweg 26, heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De bewoner heeft aangegeven benieuwd te zijn naar de plannen voor de inrichting van het perceel. Omdat deze nu nog niet bekend zijn, is afgesproken dat de bewoner de erfinrichting vroegtijdig toegezonden zal worden zodat er de mogelijkheid ontstaat om hierin mee te denken. Daarnaast is de Welstandsnota toegezonden om een indicatie te geven van het type woningen wat hier toegestaan kunnen worden.

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

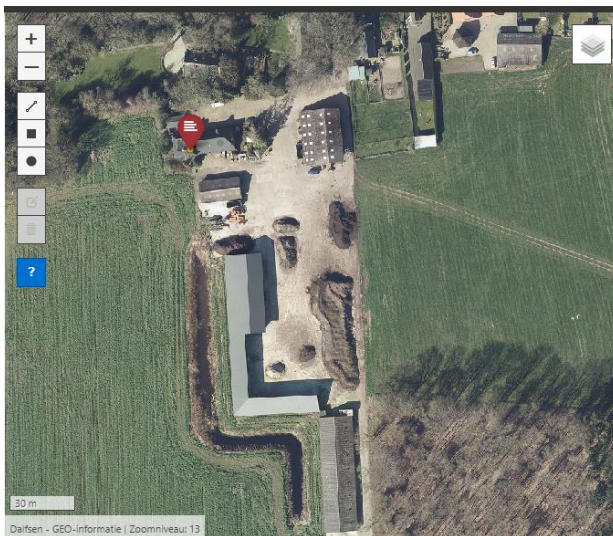
## 7. Vossiersteeg 89 – 91 (S.K.)

Het perceel Vossiersteeg 89-91 heeft nu nog een bedrijfsbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten gaan stoppen, alle gebouwen op het perceel worden afgebroken. De huidige boerderij is karakteristiek en werd al door twee gezinnen bewoond. Deze woning wordt gesplitst. Verder zijn er naast de m<sup>2</sup> schuren die op het perceel aanwezig zijn, voldoende sloop m<sup>2</sup> ingebracht om 3 nieuwe woningen op het perceel te kunnen bouwen. De sloop m<sup>2</sup> komen van de percelen Neurinkweg 7, Hessenweg 64, Brandweg 3 en Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7. In totaal 4.262 m<sup>2</sup> omgerekend met asbest.

Op het perceel Vossiersteeg 89 -91 wordt 2.376 m<sup>2</sup> gesloopt, omgerekend naar asbest.

Dit perceel zou vorig jaar al mee doen met het 6<sup>e</sup> verzamelplan. Dat is niet gelukt, maar er is toen wel advies uitgebracht door de ervendeskundige op 23 oktober 2019. Dit advies is zodanig opgesteld dat op het erf eventueel ook een 4<sup>e</sup> woning kan worden toegevoegd. Niet via Sloop voor kansen, want in dit beleid is 3 woningen het maximum. Maar als locatie voor een te verplaatsen woonbestemming. Het is nog niet bekend of hier gebruik van wordt gemaakt. Door Citadel is inmiddels een erfinrichting gemaakt die ter beoordeling bij het Oversticht ligt. Aan een beeldkwaliteit plan wordt nog gewerkt.

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie (Citadel)



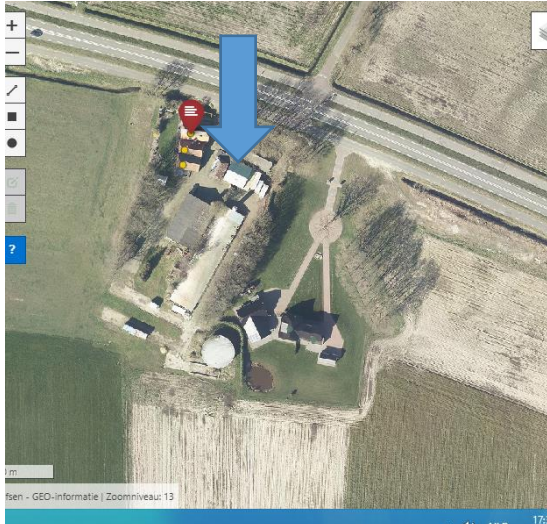


### **Slooplocaties Vossersteeg 89 – 91 (S.K.)**

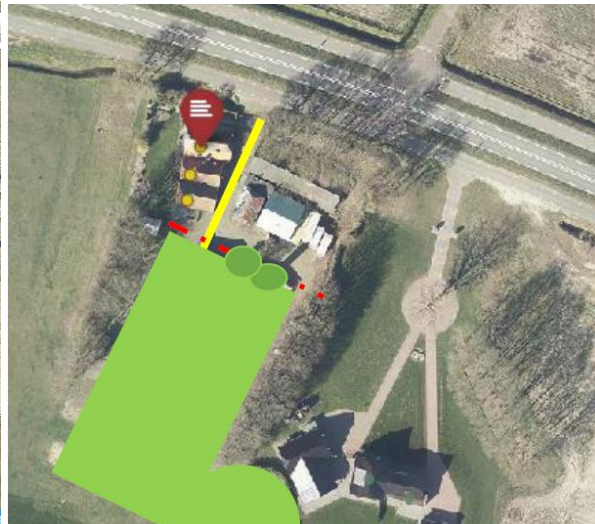
Voor de Vossersteeg 89 – 91 wordt op diverse locaties gesloopt. Voor een aantal locaties geldt dat hier nog een erfinrichtingsplan gemaakt moet worden.

#### **Hessenweg 64 (623 m<sup>2</sup>)**

Huidige situatie:

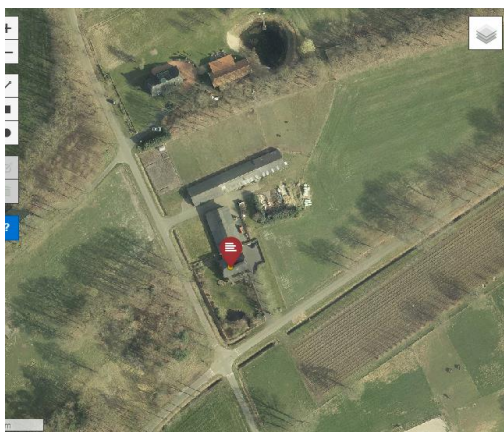


Advies Overzicht voor de nieuwe situatie

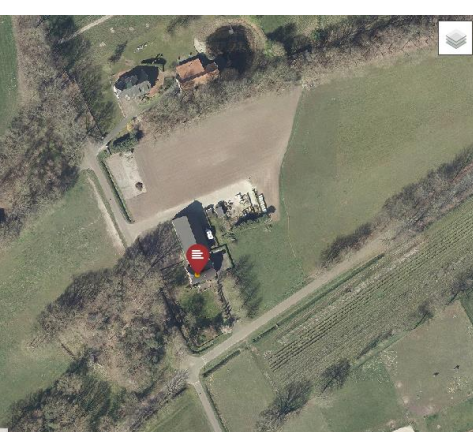


Alle bijgebouwen op het perceel worden gesloopt. Behalve de grotere schuur vooraan (blauwe pijl), die blijft behouden. Op het perceel staan aan de zijkant twee woningen, waarvan 1 met inwoonsituatie. Deze woningen blijven behouden. Op het naastgelegen perceel is nieuw gebouwd met toepassing van de zogenoemde wijkersregeling. Op het perceel wordt in totaal 1.222 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt, omgerekend naar asbest. Hiervan wordt 623 m<sup>2</sup> ingezet voor het perceel Vossersteeg 89 – 91. 352 m<sup>2</sup> is gekocht voor het perceel Vossersteeg 12B (initiatief 4) en 247 m<sup>2</sup> voor het perceel Markeweg 14 (initiatief 5).

#### **Tibbensteeg 7 (524 m<sup>2</sup>)**



Luchtfoto 2018



Luchtfoto 2020

Op de luchtfoto uit 2020 is de zien dat de lange schuur achter op het perceel inmiddels gesloopt is.

### Stadhoek 1 (342 m<sup>2</sup> omgerekend naar asbest)



**Te slopen:**

1. Varkensschuur (asbestdak)	225 m <sup>2</sup>
2. Berging (metalen dakbedekking)	137 m <sup>2</sup> ±
Totaal:	362 m <sup>2</sup>

**Te behouden**

3. Ondergrondse mestkelder	(320 m <sup>2</sup> )
4. Rundveestal (wel asbestsanering)	269 m <sup>2</sup>
5. Werktuigberging (wel asbestsanering)	162 m <sup>2</sup> ±
Totaal bebouwing:	431 m <sup>2</sup>

Huidige situatie: Te slopen en te behouden gebouwen. Het geheel blijft agrarisch.

### Brandweg 3 (72 m<sup>2</sup>)

Deze slooplocatie zat in het 5<sup>e</sup> verzamelplan. De Vossiersteeg 89 – 91 zou eerst meedoen met het 6<sup>e</sup> verzamelplan, maar omdat er niet genoeg sloop m<sup>2</sup> beschikbaar waren, is dit plan uitgesteld. De sloop m<sup>2</sup> van de Brandweg 3 waren toen al gekocht.



2018



2020

**Brandweg 4 (201 m<sup>2</sup>):**

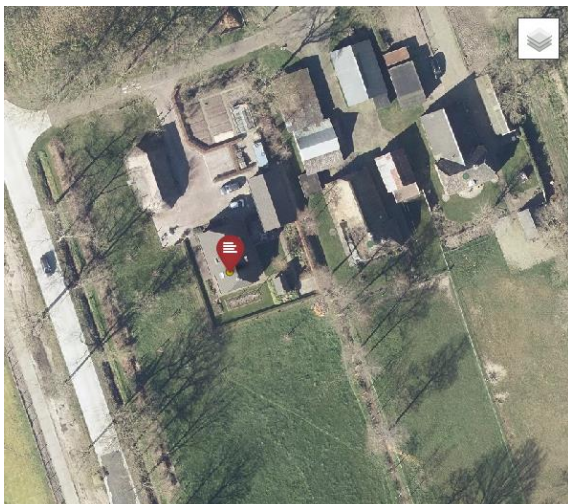
Deze m<sup>2</sup> waren al vastgelegd door de gemeente.



**Neurinkweg 7 (115 m<sup>2</sup>): al gesloopt.**



Luchtfoto 2007



Luchtfoto 2020

**Inzetbaar sloopoppervlakte met asbest****4.262 m<sup>2</sup>**

		Sloop voor kansen?	
<i>Compensatiekavels</i>	<b>3</b>	<b>Ja</b>	<b>4 250 m<sup>2</sup></b>
<i>Eigen perceel</i>			2.376 m <sup>2</sup>
<i>Hessenweg 64</i>			623 m <sup>2</sup>
<i>Brandweg 3</i>			72 m <sup>2</sup>
<i>Brandweg 4</i>			210 m <sup>2</sup>
<i>Neurinkweg 7</i>			115 m <sup>2</sup>
<i>Stadhoek 1</i>			342 m <sup>2</sup>
<i>Tibbensteeg 7</i>			524 m <sup>2</sup>
<i>Totaal</i>			4.262 m <sup>2</sup>

**Samenvatting onderzoeken**

Asbestinventarisatierapporten: Deze zijn beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

Flora en Fauna: vervolgonderzoek noodzakelijk

Bodem: akkoord

**Samenvatting overleg met omwonenden**

Aan omwonenden in een cirkel van 300 meter is een informatiepakket gestuurd. Er zijn 25 gespreksverslagen terug gestuurd.

Iedereen is zeer positief over het plan en wensen ons dan ook veel succes.

Een aantal reacties zijn op de brieven vermeld waar onder de reactie van Autobedrijf en Tankstation Lindeboom, die aangeeft dat die nieuwe woningen geen belemmering mogen zijn voor zijn bedrijfsvoering. Ik heb naar hem aangegeven dat dit ook al is besproken en dat dit geen probleem op zal leveren.

Een reactie van de direct aanwonenden is dat de toegangsweg in de toekomst geen toegangsweg mag worden voor de eventuele woningbouw die kan plaats vinden door het voorkeursrecht van de gemeente.

Een reactie van een betrokkene: "De buurt is inderdaad erg positief. Ik werd vorige week op straat aangesproken door een buurtbewoner en hij vond het fantastisch, een kwaliteitsimpuls voor het buurtschap werd er gezegd".

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

## 8. 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 de stoppersregeling 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 en workshops (De Dolle Deel). Hiervoor heeft zij een tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 2021. Daarnaast organiseert zij 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. De bedrijfswoningen en de vrij nieuwe schuur met zonnepanelen (à 467 m<sup>2</sup>) blijven staan.

### VAB

Voor de activiteiten van de dochter van de agrariër is behoefte aan meer ruimte. In het kader van het VAB beleid is het mogelijk om dit toe te staan in bestaande vrijkomende agrarisch bebouwing. Echter, de varkensschuren zijn zowel bouwkundig als landschappelijk gezien niet geschikt om hiervoor te gebruiken. In overleg met de ervenconsulent van het Oversticht is besloten dat het voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijker is om nieuw te bouwen. Het zal hierbij gaan om een hooiberg in oude stijl (à 100 m<sup>2</sup>) en een schuur voor opslag (à 160 m<sup>2</sup>). Omdat het hierbij om VAB gaat en de ervenconsulent hierover positief geadviseerd heeft, kan dit oppervlakte 1 op 1 teruggebouwd worden.

### Sloop voor kansen

Daarnaast is er behoefte aan extra bijgebouwen voor privédoeleinden bij de twee woningen. Omdat er al 467 m<sup>2</sup> blijft staan, wat meer is dan 300 m<sup>2</sup> wat bij twee woningen is toegestaan, wordt voor het extra oppervlakte sloop voor kansen toegepast. Er wordt 1 m<sup>2</sup> bijgebouw teruggebouwd in ruil voor 3 m<sup>2</sup> sloopoppervlakte met asbest, conform de regels van het sloop voor kansen beleid. Bovendien willen de initiatiefnemers één compensatiewoning op het perceel realiseren. Onderstaande tabel geeft een overzicht van hoe het te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing ingezet wordt. Het sloopoppervlakte wat over blijft zal worden vastgelegd voor maximaal vijf jaar en is gedurende deze periode inzetbaar in andere sloop voor kansen projecten. Hierna vervallen de rechten.

De compensatiewoning in dit plan is optioneel; de initiatiefnemers moeten nog beslissen of ze deze wel/niet willen realiseren. Als zij ervoor kiezen deze niet te realiseren, dan wordt dit oppervlakte opgeteld bij het vast te leggen sloopoppervlakte wat voor maximaal vijf jaar wordt vastgelegd. Deze keuze moet bij het aanleveren van het definitieve erfinrichtingsplan (augustus 2020) gemaakt zijn.

<b>Inzetbaar sloopoppervlakte met asbest</b>		<b>2050,25 m<sup>2</sup></b>	
		Sloop voor kansen?	
<i>Compensatiekavel</i>		Ja	850 m <sup>2</sup>
<i>Schuur bij Molenhoekweg 8 (BEDRIJF)</i>	160 m <sup>2</sup>	Nee (1 op 1)	160 m <sup>2</sup>
<i>Schuur bij Molenhoekweg 8 (PRIVÉ)</i>	80 m <sup>2</sup>	Ja (1 op 3)	240 m <sup>2</sup>
<i>Hooiberg Dolle Deel (BEDRIJF)</i>	100 m <sup>2</sup>	Nee (1 op 1)	100 m <sup>2</sup>
<i>Schuur bij Molenhoekweg 8a (PRIVÉ)</i>	35 m <sup>2</sup>	Ja (1 op 3)	105 m <sup>2</sup>
<b><i>Inzetbaar sloopoppervlakte met asbest over</i></b>			755,25 m <sup>2</sup>

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:

<pm>

**Samenvatting onderzoeken**

<pm>

**Samenvatting overleg met omwonenden**

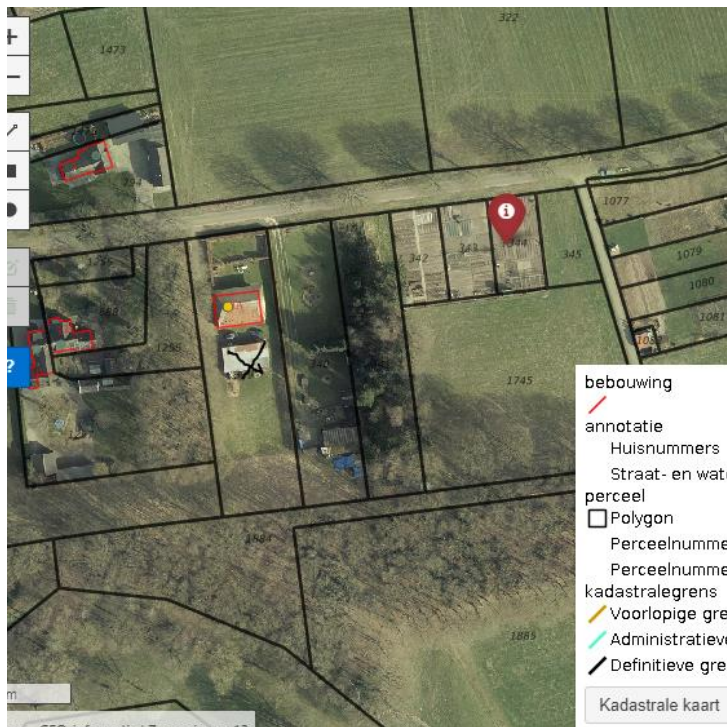
<pm>

Tegen dit planonderdeel <pm> zienswijzen ingediend.

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

Op de Brinkweg 12A staat al heel lang een schuur, die verhuurd wordt voor het kleinschalige meetings. De eigenaar wil er graag een bedrijfswoning bij laten bouwen. Zijn dochter gaat de verhuur van de vergaderruimte regelen en wil daar in de toekomst bij wonen. De vergaderruimte blijft intact. Een heel oude schuur van 110 m<sup>2</sup> wordt gesloopt en op die locatie kan dan de compensatiewoning worden gebouwd. De sloopp<sup>2</sup> komen van de Peezeweg 2 (501 m<sup>2</sup>) en van Stadhoek 2 (300 m<sup>2</sup>).

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie:

**p.m.** in verband met mogelijke aanpassing van het plan.

## Slooplocaties

### Stadhoek 2



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

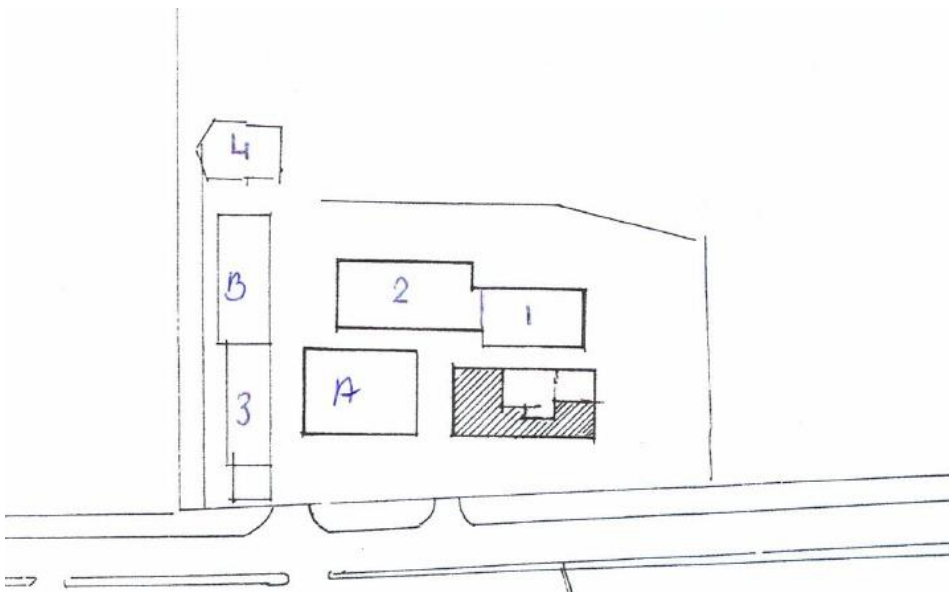


## Peezeweg 2



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 berguimte voor twee wooneenheden (het is een woning met inwoonsituatie) betreft.

De rest van de gebouwen wordt gesloopt.



**Peezeweg 2:** te slopen gebouwen nrs. 1, 2, 3 en 4. Schuren A en B blijven staan, 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 reactie van omwonenden varieert van: we hebben er geen problemen mee tot: we hebben er veel problemen mee. Er zijn 9 omwonenden benaderd. Hiervan hebben er 4 geen overwegende bezwaren tegen de plannen, maar 5 zijn behoorlijk kritisch.

Aan iedereen zijn 3 vragen gesteld:

1. Wat vindt u van het initiatief?
2. Heeft u belangen en/of bezwaren ten aanzien van het initiatief?
3. Heeft u tips, ideeën of adviezen voor de initiatiefnemer?

Dit levert verschillende antwoorden op:

“Vinden het initiatief in eerste instantie dubieus, gelet op het feit dat het perceel in het verleden is aangekocht in de wetenschap dat er niet gewoond mocht worden.

Wanneer er middels de sloop voor kansenregeling een woonfunctie op het bedrijfsperceel wordt “aangekocht” wordt de illegale woonsituatie op een acceptabele manier rechtgetrokken”.

“We staan bepaald niet te juichen om dit plan.

De initiatiefnemer woont al vele jaren op dit adres terwijl hier geen woonbestemming op zit. In het verleden heb ik hier meerdere wethouders op aangesproken en ook om handhaving van het bestemmingsplan gevraagd. Hier is niets mee gedaan.

De bebouwing die er nu staat is een volwaardige woning die ook als zodanig wordt gebruikt.

Het object is in de verkoop gekomen na het overlijden van de vorige eigenaar. De erfgenamen hadden er erg graag zelf een woning willen bouwen, hetgeen pertinent niet toegestaan werd.

Dit was ook de reden dat deze grond met gebouwen in de verkoop gekomen is.

Wat nu gebeurt is dat een illegale actie legaal gemaakt gaat worden.

Wat we verwachten is dat, nadat er een nieuwe woning gebouwd is, deze gebruikt gaat worden door hun dochter en de initiatiefnemer er gewoon blijft wonen. Dit was immers de laatste jaren geen enkel probleem. Dan wonen er straks 2 gezinnen in plaats van 1.

Ook heeft de eigenaar van naastliggende grond meerdere malen aangegeven daar wel te willen wonen. Dit zal precedentwerking tot gevolg hebben.

Hoeveel woningen mogen er dan bij gebouwd worden aan de Brinkweg?

In het gesprek is aangegeven dat het nieuwe huis ongeveer de zelfde grootte krijgt als de schuur die afgebroken gaat worden. De sloop voor kansen regeling geeft aan dat de te bouwen woning een inhoud mag hebben van 750 m<sup>3</sup>. Daarmee kan het huidige bouwvolume op het perceel aanzienlijk toenemen. Hoe groot gaat de woning werkelijk worden?

Wanneer de gemeente het illegale gebruik van de afgelopen 20 jaar op het perceel Brinkweg 12a beter en kortder had aangepakt, dan was dit initiatief nooit ontstaan”

“Geen problemen mee.”

“De mondelinge informatie die niet door de initiatiefnemer zelf maar door een tussenpersoon wordt verstrekt biedt geen enkele zekerheid en houvast. Omdat het initiatief ook nog niet concreet op papier staat willen ze hier nu nog geen oordeel over uitspreken.

De verwachting is dat wanneer er een woning wordt gerealiseerd op de plek van de oude schuur, de woning en het bedrijfspand beiden zullen worden gebruikt om te wonen en er feitelijk een dubbele woonfunctie ontstaat op de locatie Brinkweg 12a”.

**Hier zijn enkele reacties weergegeven, omdat de reacties die tegen het plan zijn, ongeveer dezelfde strekking hebben.**

Tegen dit planonderdeel <pm> zienswijzen ingediend.

## 10. Hoevenweg 15B (J.K.)

De Hoevenweg 15B betreft een voormalig agrarisch perceel met veel agrarische opstallen die niet meer in gebruik zijn. Initiatiefnemer wil (bijna) alle landschapsontsierende bebouwing slopen. Het gaat om 1.765 m<sup>2</sup> met asbest. Eigenaar van het perceel wil graag een compensatiewoning realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Hiervoor moet 850 m<sup>2</sup> met asbest gesloopt worden.

Bij de bestaande (bedrijfs-)woning blijft staan ongeveer 30 m<sup>2</sup> (garage) en het aangebouwde bijbehorende bouwwerk (berging) van ongeveer 28 m<sup>2</sup>. Omdat er per bestaande woning 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken buiten de regeling blijft moet deze in mindering worden gebracht op de 1.765 m<sup>2</sup>. Totaal in te zetten  $1.765 - 58 - 92 = 1.615$  m<sup>2</sup>.



Huidige situatie:

Visualisatie nieuwe situatie:

pm

### Slooplocaties

Er wordt 1.615 m<sup>2</sup> op eigen perceel gesloopt.

### Samenvatting onderzoeken

Asvestinventarisatierapport: Deze is beoordeeld door deskundige en akkoord verklaart.

Quicksan Flora en Fauna: Moet nog aanvullingen komen

### Samenvatting overleg met omwonenden

Initiatiefnemer heeft tijdens de inloop van het zonnepark op 11 februari 2020 de omgeving inzage gegeven in de plannen op het perceel Hoevenweg 15B. Verder zijn de direct omwonenden tijdens een persoonlijk gesprek bij hen thuis op 12 mei 2020 geïnformeerd en is het concept erfinrichtingsplan met een begeleidende brief afgegeven.

Omwonenden werd daarna verzocht tot 28 mei 2020 een reactie op het plan in te dienen. Er zijn geen reacties ontvangen.

De volgende adressen zijn persoonlijk benaderd:  
Hoevenweg 9, 10A, 11, 13, 15 en 17/19. Alleen de bewoners van Hoevenweg 11 waren bij het bezoeken van de diverse adressen niet aanwezig en daarom is het concept inrichtingsplan met begeleidende brief in de brievenbus achtergelaten.

Tegen dit planonderdeel <pm> zienswijzen ingediend.

## 11. Oosterhulst 43 – 45 (M.G.)

Op het perceel Oosterhulst 43 - 45 staat een karakteristieke boerderij met een aangebouwde schuur en een aantal andere schuren uit verschillende tijdsperiodes. Initiatiefnemer wil de boerderij splitsen zodat er twee wooneenheden gecreëerd kunnen worden. Op deze manier kan de boerderij gerenoveerd worden en in stand gehouden worden. De ervenconsulent van Het Oversticht en de Monumentenwacht hebben advies gegeven over de ontwikkeling en hebben de boerderij aangemerkt als karakteristiek. Er zal één spant van de aangebouwde schuur gehaald worden, waardoor de schuur en de boerderij los komen te staan. Op deze manier komt er wel licht binnen aan de achterkant van de boerderij, maar vanaf de weg oogt het alsof de schuur en de boerderij nog aan elkaar gekoppeld zijn. Verder zal er niets wijzigen op het perceel.

Huidige situatie:



Visualisatie nieuwe situatie (nader aan te leveren in een erfinrichtingsplan):

### Samenvatting onderzoeken

<pm>

### Samenvatting overleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft verklaard dat hij de omwonenden heeft geïnformeerd over de ontwikkeling. Volgens initiatiefnemer zijn er in de buurt geen bezwaren tegen de plannen. Omdat het slechts om een functiewijziging gaat en geen fysieke wijzigingen betreft, heeft hij het bij direct omwonenden gehouden.

Tegen dit planonderdeel <pm> zienswijzen ingediend.

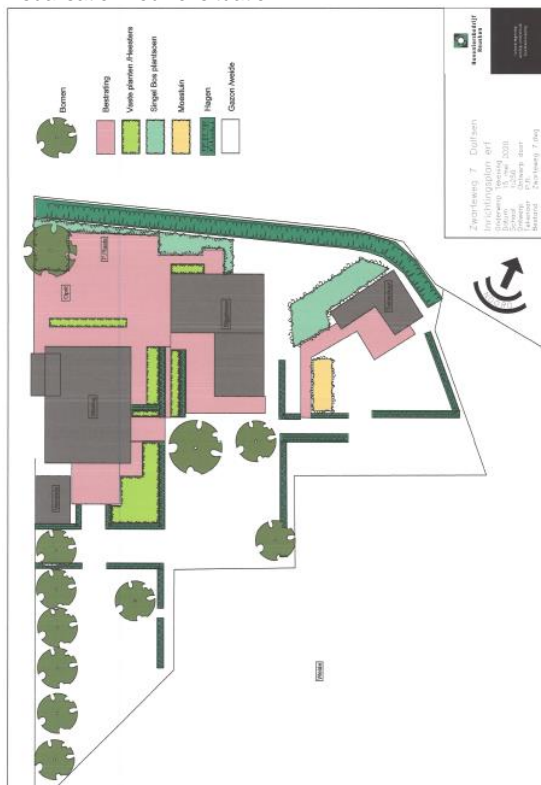
## 12. Zwarteweg 7 (M.G.)

Aan de Zwarteweg 7/7A/7B is recreatiebedrijf De Zwaluwhof gevestigd. Het bedrijf heeft twee bedrijfswoningen, waarvan één niet langer als zodanig gebruikt wordt. Om in de toekomst te voorkomen dat dit met bijvoorbeeld verkoop van de woning problemen oplevert, willen initiatiefnemers de bestemming van deze bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woonbestemming. Het gaat om het perceel hieronder rood omlijnt. Er zal verder niets wijzigen op het perceel.

Huidige situatie:



Visualisatie 'nieuwe' situatie:



**Samenvatting onderzoeken**

De Omgevingsdienst heeft een advies gegeven over de ontwikkeling en er zijn geen belemmeringen. Er zijn dan ook geen onderzoeken nodig om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen.

**Samenvatting overleg met omwonenden**

De initiatiefnemer heeft verklaard dat de omwonenden per brief geïnformeerd zijn over de ontwikkeling. Het gaat om de volgende adressen: Zwarteweg 1, 3, 5, 7A, 9 en Maatpad 1. In de brief wordt de wijziging toegelicht en worden omwonenden gevraagd om contact op te nemen als er nog vragen en/of opmerkingen zijn. Bewoners van één adres hebben per mail aangegeven geen bezwaar te hebben. Bij de bewoners van een ander adres zijn initiatiefnemers persoonlijk langs geweest om de plannen verder toe te lichten. Deze bewoners hebben aangegeven ook geen bezwaren te hebben. Overige omwonenden hebben niet gereageerd.

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



### 13. Den Hulst 7 (S.K.)

Het perceel Den Hulst 7 maakt onderdeel uit van het plan voor de bouw van een tweede woning op het perceel Oosterhulst 5. De twee grote varkenstallen op het perceel worden gesloopt. Totale oppervlakte 1043 m<sup>2</sup> met asbestdaken. Voor het perceel Oosterhulst 5 wordt 850 m<sup>2</sup> ingezet. Voor de tweede woning op het perceel Oosterhulst 5 is gekozen voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

De eigenaar van het perceel Den Hulst 7 wil de resterende m<sup>2</sup> gebruiken voor een nieuwe schuur. Hier gaat hij machines stallen en op de bovenverdieping komt een Bed en Breakfast. De totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken op het perceel is maximaal 300 m<sup>2</sup> (bestaande en nieuwe schuur).

Huidige situatie



Nieuwe situatie



#### Slooplocaties

Alleen de schuren op eigen perceel: 1043 m<sup>2</sup>.

#### Samenvatting onderzoeken

pm

#### Samenvatting overleg met omwonenden

pm

Omdat dit plan een combinatie is met Oosterhulst 5, is het wat later toegevoegd aan het 7<sup>e</sup> verzamelplan. De eigenaren hebben iets meer tijd gekregen (tot 1 juli 2020) om het overleg met omwonenden af te ronden.

Tegen dit onderdeel zijn <p.m.> zienwijzen ingediend.

#### 14. Zwartjeslandweg 2 (S.K.)

De Zwartjeslandweg 2 betreft een voormalig agrarisch perceel met veel agrarische opstallen die niet meer agrarisch in gebruik zijn. Het perceel heeft nog een agrarische bestemming en is recent aangekocht door een niet agrariër. Om op het perceel te kunnen wonen is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan. Verder wil de huidige eigenaar van het perceel graag een caravanstalling realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Voor het toepassen van het VAB-beleid is een wijziging van het bestemmingsplan nodig en door deelname aan het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied wil men dit realiseren. Ook willen ze in de toekomst in een bestaande schuur boerderijkamers realiseren. Deze mogelijkheid wordt nu vast opgenomen in het bestemmingsplan.

Huidige situatie:



Toekomstige situatie: blijft zo.

#### Samenvatting onderzoeken

Voor dit perceel zijn verder geen onderzoeken nodig.

#### Samenvatting overleg met omwonenden

Tegen dit onderdeel zijn **<p.m.>** zienwijzen ingediend.