

Raadsvoorstel

Onderwerp:	9e Verzamelplan Buitengebied
Datum:	29 april 2025
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1968
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Het Chw 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen.
3. De beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een zo actueel mogelijk bestemmingsplan voor het buitengebied te hebben, is het Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen opgesteld. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, betekent dit dat de planologische procedure nog onder het oude recht afgerond mag worden.

In het 9e verzamelplan zijn verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project-afwijkingbesluiten, herzieningen van het bestemmingsplan, onherroepelijke wijzigingsplannen en de voorgaande verzamelplannen 1 tot en met 8 opgenomen. Verder is een behoorlijke hoeveelheid ambtshalve wijzigingen in dit verzamelplan verwerkt.

In 2022 heeft Het Oversticht een beeldkwaliteitsplan voor schuurwoningen opgesteld en in 2023 is het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen aangepast. Deze beeldkwaliteitsplannen moeten worden gelezen in samenhang met het beeldkwaliteitsplan voor Tiny houses (2022). Om die reden wordt u voorgesteld om deze drie beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota gemeente Dalfsen.

Argumenten:

1.1. Er zijn acht zienswijzen ingediend op het ontwerp-verzamelplan die van een reactie zijn voorzien

Het ontwerpplan heeft van 30 december 2023 tot 9 februari 2024 ter inzage gelegen. In die periode zijn er acht zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven, op één na, aanleiding tot het aanpassen van de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in hoofdstuk 1.2. van de Nota.

2.1. Tussen het ontwerpplan en het vast te stellen plan zitten behoorlijk wat verschillen

Er worden veel wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Dit heeft verschillende oorzaken. Het 9e verzamelplan is het laatste bestemmingsplan dat voor het buitengebied wordt vastgesteld. Omdat dit plan voor lange tijd het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning zal zijn, is besloten de vaststelling van het plan zo lang mogelijk uit te stellen. Hierdoor zijn nog heel veel ambtelijke wijzigingen in het plan opgenomen, zodat het plan na vaststelling up to date is. In de periode na 1 januari 2024 zijn er nog veel vergunningen verleend, die inmiddels onherroepelijk zijn. Deze vergunningen zijn ook opgenomen in het 9e verzamelplan.

Verder hebben zeven van de acht ingediende zienswijzen geleid tot een voorstel om de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren:

In de regels:

- a. *aan artikel 1 het begrip 'schuilstal' toe te voegen (1.122).* Er staan verschillende schuilstallen in het buitengebied, maar daar was nog geen begripsbepaling voor.
- b. *artikel 29.2.1 over Kleine woningen aan te passen.* De maximale oppervlakte van 80 m² per woning wordt uit de regels gehaald en de minimale dakhelling wordt verhoogd van 18 naar 30 graden. Naar aanleiding van de zienswijze is geconcludeerd dat deze maximale oppervlakte een levensloopbestendige inrichting van de woning in de weg staat. Doordat de inhoud van de woning gelijk blijft (375 m³), maar de dakhelling wordt verhoogd zodat er geen 'platte doos' gebouwd kan worden, kan de oppervlakte worden losgelaten.

Op de verbeelding:

- a. *het zoekgebied van het bedrijf aan de Kreuleweg 3 in Dalfsen te vergroten.* Het zoekgebied is te klein voor een goede bedrijfsvoering.
- b. *het plangebied van 't Febriek II niet op te nemen in het 9e verzamelplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen.* Dit was een ommissie.

- c. *voor het perceel Veldweg 3, in plaats van maximum bebouwd oppervlak, "oppervlakte: 17.700 m²" op te nemen.* Deze aanduiding komt overeen met de regel hierover in het bestemmingsplan.
- d. *de grens van de woonbestemming op het perceel Brinkweg 12A, met 4 meter te verlengen.* De woonbestemming was ambtelijk zo krap gemaakt, dat er te weinig ruimte voor een uitbreiding van het pand over bleef.
- e. *de "specifieke bouwaanduiding – erf zonder bebouwing" bij de woningen Vossersteeg 91 A tot en met D, te verwijderen.* Deze aanduiding was onvoldoende onderbouwd en te beperkend voor de mogelijkheden op de percelen.

De onderbouwing van deze wijzigingen is te vinden in de Nota van zienswijzen en wijzigingen, hoofdstuk 1.2. Verder is een korte samenvatting van alle wijzigingen te vinden in de toelichting op het 9e verzamelplan. Zie bijlage 3 bij dit voorstel. De toelichting begint met een opsomming van alle veranderingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, ten opzichte van het onherroepelijke 8e verzamelplan Buitengebied Dalfsen.

Tweede bedrijfswoning

In 2022 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor een tweede bedrijfswoning op een agrarisch perceel aan de Herfterweg. In een reactie op dit verzoek hebben wij op 27 september 2022 besloten om in het 9e verzamelplan een regeling voor een tweede bedrijfswoning op te nemen. Deze regeling stond al in het ontwerp 9e verzamelplan.

Nieuwe inzichten, naar aanleiding van jurisprudentie over intern en extern salderen in de afgelopen periode, hebben aanleiding gegeven tot een wijziging van het nieuw opgenomen artikelen 3.4.1 onder I en 5.4.1 onder I over tweede bedrijfswoningen.

In het ontwerpplan is opgenomen dat voor het verkrijgen van een tweede bedrijfswoning moet worden aangetoond dat er op het bedrijf sprake is van werk voor twee volwaardige arbeidskrachten. Wij stellen voor om het getal twee, te wijzigen in anderhalf, omdat de huidige agrariërs niet meer 24/7 voor het bedrijf beschikbaar zijn. Ze verdelen de taken met bedrijfsopvolgers, die heel vaak een baan naast het agrarische bedrijf hebben. Gelet op de huidige stikstofregels, is het moeilijk om agrarische bedrijven uit te breiden. Om toch aan de wens van agrariërs tegemoet te komen het bedrijf met twee personen te runnen, is de norm van twee volwaardige arbeidskrachten teruggebracht naar anderhalve arbeidskracht.

Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan, maar wel nieuwe onderwerpen in het 9e verzamelplan Buitengebied

Paardenbakken

Een opvallende wijziging in het 9e verzamelplan is, dat er nieuwe regels voor paardenbakken in het ontwerpplan zijn opgenomen. Hierover is gesproken met de paardensportverenigingen. Aan de ene kant zijn deze regels bedoeld om wildgroei van paardenbakken tegen te gaan en aan de andere kant bieden ze ook een verruiming ten opzichte van de geldende regels. Tot nu toe waren paardenbakken alleen toegestaan binnen de bestemming, nu is het ook mogelijk om een paardenbak te hebben of aan te leggen aansluitend aan het bestemmingsvlak.

Kleine woningen en tiny houses

Er zijn al diverse omgevingsvergunningen verleend voor kleine woningen en een tiny house op basis van de "Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen". In deze beleidsregels zijn randvoorwaarden in de vorm van inhoud en sloopp² opgenomen. De bouw- en gebruiksregels voor het realiseren van deze woningen (artikelen 29 en 30) zijn nu in het 9e verzamelplan Buitengebied opgenomen. Dat is nodig, omdat de verleende omgevingsvergunningen

2.2. De ambtshalve wijzigingen zorgen voor de meest actuele versie van het bestemmingsplan

Bij het werken met het bestemmingsplan buitengebied worden altijd zaken ontdekt die niet geregeld zijn of op een andere dan wel betere manier geregeld kunnen worden. Door zoveel mogelijk ambtelijke wijzigingen op te nemen, is het 9e verzamelplan zo actueel als mogelijk. De lijst met de opgenomen ambtelijke wijzigingen staat in hoofdstuk 1.4 van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2.3. Het 9^e verzamelplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Dalfsen

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit bestaande ruimtelijke plannen, enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat. Het 9e verzamelplan maakt na vaststelling straks onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het is belangrijk dat er zicht is op de omvang en inhoud van het tijdelijke deel. In de transitieperiode (die afloopt op 31 december 2031) moet stapsgewijs het tijdelijk deel verwerkt worden in het nieuwe deel, het uiteindelijke omgevingsplan Dalfsen. Hierdoor wordt het tijdelijke deel steeds kleiner en het nieuwe deel steeds groter. Dit verwerken luistert heel nauw. Een goed beeld van wat (nog) onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel (en wat niet meer) is essentieel.

Door nu alle losse onherroepelijke plannen en project-afwijkingbesluiten, maar ook de voorgaande verzamelplannen 1 tot en met 8 op te nemen in het 9e verzamelplan, wordt het bestemmingsplan Buitengebied overzichtelijker. Letterlijk slaan we hiermee het bestemmingsplan weer 'plat' zodat het 9e verzamelplan een soort van nieuw moederplan voor het Buitengebied is. Hierdoor is inzichtelijker wat de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van een perceel zijn, omdat dit in één plan is te vinden is.

2.4. De gemeenteraad is het bevoegde gezag dat een besluit mag nemen over wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan moeten door de raad worden overgenomen als onderdeel van het vastgestelde plan. Als u dit besluit, wordt het 9e verzamelplan gewijzigd vastgesteld.

2.5. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. De provincie en het Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over de plannen. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in hoofdstuk 1.3. van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

3.1. De beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses worden het toetsingskader bij aanvragen omgevingsvergunning

In een bestemmingsplan kunnen nadere eisen in de regels worden opgenomen. Het specifiek versleutelen van de beeldkwaliteitsplannen in het bestemmingsplan is juridisch mogelijk, maar daarbij gaat het alleen om stedenbouwkundige eisen zoals maatvoerings- en situeringsaspecten. Het verbinden van eisen aan bijvoorbeeld materiaalkeuze, kleur en gevelbekleding kan alleen als een beeldkwaliteitsplan het formele welstandskader is voor dat gebied. De beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses zijn als ontwerp ter inzage gelegd. In één zienswijze is de opmerking gemaakt dat de 80 m² vloeroppervlakte voor kleine woningen uit het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen moet worden gehaald. Omdat wij de zienswijze hierover hebben gehonoreerd is dit beeldkwaliteitsplan op dat punt aangepast. De plannen kunnen tegelijk met het verzamelplan worden vastgesteld. Na vaststelling worden ze onderdeel van de welstandsnota.

4.1. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

In het 9e verzamelplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

Kantttekeningen en risico's

1.1. De vaststelling van het 9e verzamelplan heeft lang op zich laten wachten

Tussen ontwerp en vaststelling zit anderhalf jaar. In die periode zijn nog veel wijzigingen in het ontwerpplan aangebracht. Naast de indieners van de zienswijzen, kan iedereen die belanghebbende is, beroep tegen deze wijzigingen instellen. Als een beroep gegrond wordt verklaard, is het mogelijk dat de rechter bepaald dat het bestemmingsplan overnieuw moet worden gemaakt. In dat geval moet het hele plan voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. En dat gaat veel tijd kosten.

1.2. Als het 9e verzamelplan door beroepen niet in werking kan treden, heeft dit consequenties voor aanvragers van omgevingsvergunningen

Als het verzamelplan en de beeldkwaliteitsplannen niet in werking treden, kan er niet aan de aangepaste of toegevoegde regels worden getoetst. Dan kan alleen meegewerkt worden aan ontwikkelingen door af te wijken van het omgevingsplan. Dit betekent vaak dat de aanvrager meer tijd en geld kwijt is voordat tot realisatie van de aangevraagde plannen overgegaan kan worden. Terwijl na vaststelling van het 9e verzamelplan met een reguliere omgevingsvergunning vaak meegewerkt kan worden aan een verzoek.

1.3. Ook schorsing van het plan heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van het verzamelplan

Een eventueel tijdens de beroepstermijn ingediend verzoek om schorsing heeft effect voor het hele plan. Een bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit, tenzij er binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt gedaan. Dan treedt het hele bestemmingsplan pas in werking nadat de voorzitter van de Raad van State over het schorsingsverzoek een uitspraak heeft gedaan. De kans dat dit gebeurt bij het 9e Verzamelplan is niet goed in te schatten. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpplan zijn niet allemaal gehonoreerd, wel zijn de voorgestelde ambtelijke wijzigingen van ondergeschikte aard.

Alternatieven:

Het is mogelijk om geen medewerking te verlenen aan dit 9e verzamelplan Buitengebied

Als dit verzamelplan niet wordt vastgesteld, is het bestemmingsplan voor het Buitengebied niet actueel. Ook kan de gemeente Dalfsen dan niet voldoen aan de verplichting om onherroepelijke omgevingsvergunningen, gerealiseerd met een uitgebreide planologische procedure en wijzigingsplannen, op te nemen in het 'moederplan'. Voor percelen waarvoor gebruik is gemaakt van een omgevingsvergunning, betekent dit dat de bestemming niet wordt gewijzigd. Dit kan voor mogelijke nieuwe aanvragen op het perceel, een belemmering zijn. Om die reden willen wij dit alternatief niet in overweging geven.

Financiële consequenties:

Dit bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente Dalfsen opgesteld en wordt betaald uit het budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie:

Het vastgestelde verzamelplan wordt:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- beschikbaar gesteld via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, officiële bekendmakingen en www.dalfsen.nl.
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

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. Daarnaast worden ook de indieners van de zienswijzen geïnformeerd. Zij zijn voor de zomer van 2024 al geïnformeerd over de stand van zaken en ook over het ambtelijke voorstel wat betreft de beantwoording van hun zienswijze. Ze krijgen nu opnieuw de Nota van zienswijzen en wijzigingen en informatie over de procedure toegestuurd.

Vervolg:

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend moet worden gemaakt. Als een plan gewijzigd wordt vastgesteld krijgt de provincie tijd om daarop te reageren. De publicatie van het besluit wordt dan vier weken uitgesteld.

De wijzigingen die in het Chw 9e Verzamelplan Buitengebied ten opzichte van het ontwerpplan worden voorgesteld zijn, raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Ook tegen de aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Na de beroepstermijn treedt het verzamelplan in werking. Ook de ambtshalve wijzigingen treden in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de beeldkwaliteitsplannen.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen.
2. Toelichting en regels van het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.
Exclusief de bijlagen (onderzoeken) die te raadplegen zijn via het ontwerpbestemmingsplan op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.
3. De bijlagen bij de regels (ter in zage op het gemeentehuis) en de toelichting.
4. De verbeelding bij het Chw 9^e verzamelplan Buitengebied Dalfsen.
5. Beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2025, nummer 1968;

overwegende dat:

- in het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project- afwijkingsbesluiten, herzieningen van het bestemmingsplan, onherroepelijke wijzigingsplannen en de voorgaande verzamelplannen 1 tot en met 8 zijn opgenomen
- in het Chw 9^e Verzamelplan ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen om het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen actueel te houden;
- het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn acht zienswijzen zijn ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er ambtshalve nog veel verbeteringen zijn aangebracht in de regels en de verbeelding van het ontwerp Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die hier als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 20 december 2023;
- het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.9eVerzamelplan-vs01;
- het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- de beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses nodig zijn als formeel toetsingskader voor verzoeken omgevingsvergunning;
- het daarom nodig is dat deze plannen onderdeel uitmaken van de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Het Chw 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen.
3. De beeldkwaliteitsplannen voor Kleine woningen, Schuurwoningen en Tiny houses vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 juni 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Michael Sijbom

de griffier,
Johan Paul de Groot