

**Chw bestemmingsplan 9e
Verzamelplan Buitengebied
gemeente Dalfsen**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	28
1.4 De bij het plan behorende stukken	28
Hoofdstuk 2 Beleid	29
2.1 Rijksbeleid	29
2.2 Water	30
2.3 Natuur	31
2.4 Provinciaal beleid	32
2.5 Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 3 Onderzoek	37
3.1 Onderzoeken	37
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	42
4.1 Algemeen	42
4.2 Opgenomen project afwijkingsbesluiten	42
4.3 Opgenomen projectafwijkingsbesluiten tussen ontwerp en vaststelling	43
4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen	44
4.5 Opgenomen ambtshalve wijzigingen tussen ontwerp en vaststelling	47
4.6 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen	49
4.7 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen tussen ontwerp en vaststelling	56
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	61
5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen	61
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	68
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	69
7.1 Overleg	69
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	70

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het “**Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**” is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Gemeente Dalfsen” zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 24 juni 2013 en voor zover sindsdien is herzien.

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.2 Aanleiding

1.2.1 Verzamelplannen

De gemeente Dalfsen wil haar dienstverlening aan burgers en bedrijven verbeteren. Door alle voorgaande verzamelplannen op te nemen in dit verzamelplan wordt de leesbaarheid van het bestemmingsplan verbeterd. Dit bestemmingsplan is de uitkomst van de negende ronde voor het verzamelplan.

In dit verzamelplan worden onder andere de onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijkingsbesluit opgenomen. In dit 9e verzamelplan zijn de tussen 1 november 2021 en 31 maart 2025 onherroepelijk geworden projectafwijkingsbesluiten opgenomen.

Verder worden vijf wijzigingsplannen, 19 herzieningen en de voorgaande verzamelplannen 1 tot en met 8 die onherroepelijk zijn in dit 9e verzamelplan opgenomen.

1.2.2 Projectafwijkingsbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

Na het opstellen van het bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is er op een aantal plaatsen afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit. Om het bestemmingsplan actueel te houden worden deze besluiten nu opgenomen in het verzamelplan en daarmee in het bestemmingsplan. Het gaat om de projectafwijkingsbesluiten die tussen 1 november 2021 en 31 maart 2025 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

1.2.2.1 *Ankummer Es 32 en 32A - woningsplitsing*

Op de percelen Ankummer Es 32 en 32A in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.2 *Blauwedijk 6 - woningsplitsing*

Op het perceel Blauwedijk 6 in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.3 Brinkweg 38 en 40 - woningsplitsing

Op het perceel Brinkweg 38 in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het splitsen van de woning. Hiervoor is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die in het 7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is opgenomen, en het splitsen van woningen met een inhoud van minimaal 900m³ mogelijk maakt.

Omdat er in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen op het perceel Brinkweg 38 maar één woning is toegestaan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.4 De Bese 7 - functieaanduiding paardenhouderij en paardenbak toevoegen

Op het perceel De Bese 7 is een projectafwijkingsbesluit verleend om in afwijking van het bestemmingsplan een paardenhouderij op het perceel te realiseren. Daarnaast wordt er een grotere paardenbak (60 x 40 m) gerealiseerd dan wat mogelijk is volgens de algemene regels die gelden voor het oprichten van een paardenbak. Hiervoor wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'paardenhouderij' en de aanduiding 'paardenbak' met een afmeting van 60 x 40m toegevoegd. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.5 De Brand 6 en 8 - woningsplitsing

Op de percelen De Brand 6 en 8 in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.6 De Weide Mars 3 en 3A - woningsplitsing

Op de percelen De Weide Mars 3 en 3A in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.7 Hoevenweg 24 en 24A - woningsplitsing

Op de percelen Hoevenweg 24 en 24A in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.8 Hofmanssteeg 7 - vervangen tijdelijke units kinderopvang en bouw jongveestal

Op het perceel Hofmanssteeg 7 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het vervangen van tijdelijke units voor kinderopvang voor een permanent gebouw en voor de bouw van een jongveestal. Hiervoor wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' op de daarvoor bestemde gebouwen toegevoegd. In de regels wordt opgenomen hoeveel m² van het nieuwe gebouw in gebruik genomen mag worden voor kinderopvang activiteiten en wordt het erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast wordt de aanduiding 'parkeerterrein' ter plaatse van het parkeerterrein toegevoegd. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.9 Koelmansstraat 85 en 87 - woningsplitsing

Op de percelen Koelmansstraat 85 en 87 in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.10 Vossersteeg 12 en 12A - woningsplitsing

Op de percelen Vossersteeg 12 en 12A in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.2.11 Zwarteweg 12 en 12A - woningsplitsing

Op de percelen Zwarteweg 12 en 12A in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.3 Herzieningen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

1.2.3.1 1e tot en met 8e verzamelplan Buitengebied

Om zoveel mogelijk voor het buitengebied van de gemeente Dalfsen één bestemmingsplan te hebben worden alle verzamelplannen in het dit verzamelplan opgenomen. Hierdoor wordt de leesbaarheid voor iedereen verbeterd.

De verzamelplannen 1 t/m 8 zijn onherroepelijk.

1.2.3.2 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong-Schoolweg 10

In deze herziening is het mogelijk gemaakt een nieuw pluimveebedrijf met 175.000 scharrekippen te realiseren aan de Westerveldweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W nummer 83. Het betreft een extra locatie van het bedrijf van Mts. Huisman die gevestigd is aan de Veldhoeveweg 1 in Dalfsen. Op 3 oktober 2011 heeft het college hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan vastgesteld. Dit besluit is echter vernietigd door de Raad van State (uitspraak van 27 december 2012). Daarom zijn de plannen aangepast. Er is daarom gekozen voor verplaatsing van het agrarische bouwperceel aan de Schoolweg 10/10a naar de Westerveldweg. Beide percelen zijn in deze herziening van het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is sinds 18 augustus 2016 onherroepelijk.

1.2.3.3 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Nieuwleusen Synergie

Deze herziening is opgesteld om een nieuw windpark te bouwen met 2 windturbines: windpark Synergie. Coöperatie Nieuwleusen Synergie heeft in samenwerking met Westenwind 1 B.V. aansluitend op de bestaande windparken Nieuwleusen-West/Tolhuislanden in het provinciaal zoekgebied een windpark ontwikkelt. Met het windpark wilden de initiatiefnemers bijdragen aan de nationale en provinciale doelstelling om het aandeel duurzame energie te verhogen en het versterken van de regionale economie, met als voorwaarden dat:

- de milieueffecten op de omgeving aanvaardbaar zijn, ook in samenhang met andere windparken en ontwikkelingen;
- het windpark financieel uitvoerbaar is;
- windturbines met een vermogen van circa 3 MW tot 4,5 MW worden toegepast.

Het bestemmingsplan is sinds 12 april 2018 onherroepelijk.

1.2.3.4 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Tankstation Hessenweg

Deze herziening is opgesteld voor de verplaatsing van het brandstofverkooppunt met winkel aan de Vossersteeg 99 naar de locatie aan de provinciale weg N340 ter hoogte van Hessenweg 25 te Dalfsen.

Het tankstation (met verkoop lpg) aan de Vossersteeg 99 te Dalfsen wordt gesaneerd. Aan het nieuwe tracé N340 is een bemand tankstation voorzien (zonder lpg) voor personenwagens en vrachtwagens en ook inclusief ruimte voor toekomstige motorbrandstoffen als CNG, waterstof en E-charge. Het servicepunt heeft een oppervlakte van circa 140 m² en een hoogte van 5 meter. Het brandstofverkooppunt bevat vier afleverzuilen met zes opstelposities voor personenauto's en vrachtwagens. De pompbalies worden overdekt door een luifel met een oppervlakte van circa 250 m² en een hoogte van 6 meter. Ook worden er circa 10 tot 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plangebied wordt via het nieuwe tracé N340 ontsloten. Bij de afrit van de provinciale weg richting het tankstation wordt een prijzen- en identificatiezuil geplaatst met een maximale hoogte van 6 m. Het terrein wordt voorzien van lichtmasten met een hoogte van maximaal 6 meter.

Het bestemmingsplan is sinds 9 december 2021 onherroepelijk.

1.2.3.5 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve

In deze herziening is het mogelijk gemaakt de 24-uurs zorg gecombineerd met de dagopvang die niet meer als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf beschouwd kan worden te realiseren met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen en de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) uitbreiden met wonen voor ouderen in het buitengebied. Op het perceel Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen bevindt zich een melkveehouderijbedrijf met sinds 2011 als nevenactiviteit een zorgboerderij met dagbesteding voor ouderen. Men is voornemens om de melkveehouderij activiteiten de komende jaren af te bouwen en de zorgactiviteiten onder de naam 'Zorgboerderij Damhoeve' uit te breiden.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten op het bedrijf in de vorm van het realiseren van zorgappartementen voor ouderen met dementie. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de zorgappartementen ook toegewezen mogen worden aan cliënten met een Wlz-Vpt indicatie.

Ten westen van het agrarisch erf is op de agrarische gronden een landschapstuin aangelegd. Deze tuin is primair aangelegd voor de ouderen om in te kunnen wandelen / te genieten van de natuur. Deze ontwikkeling wordt ook in dit bestemmingsplan meegenomen.

Om de uitbreiding van de zorgactiviteiten mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming van het perceel noodzakelijk. De 24-uurs zorg gecombineerd met de dagopvang zijn niet meer als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf te beschouwen.

Het bestemmingsplan is sinds 10 maart 2022 onherroepelijk.

1.2.3.6 15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44

Deze herziening is opgesteld om met toepassing van het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' in combinatie met de regeling 'Sloop voor kansen' een compensatiekavel mogelijk te maken.

De varkensschuren voldoen niet langer aan de huidige wet- en regelgeving (Besluit emissiearme huisvesting) voor het houden van vleesvarkens, waardoor de schuren niet langer worden gebruikt. De intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd en de schuren gesloopt. De bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie waardoor niet langer in onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Het voornemen bestaat om alle varkensschuren en een deel van een kapschuur, exclusief de woning met bijgebouw en bedrijfsgebouwen voor het melkvee, met een totale oppervlakte van 850 m² te slopen en ter

compensatie ter plaatse één woonkavel te realiseren. Het melkveebedrijf wordt nog 5 jaar geëxploiteerd waarna ook deze wordt beëindigd en de schuren worden gesloopt.

Het bestemmingsplan is sinds 3 november 2022 onherroepelijk.

1.2.3.7 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Molenhoekweg 2

Deze herziening is opgesteld om het mogelijk te maken een landbouwmechanisatiebedrijf te situeren in combinatie met het houden van vleesvee op het perceel Molenhoekweg 2.

Bestaande opstallen en het erf zijn hiervoor geschikt. De bestaande schuur kan gebruikt worden als werkplaats en voor de opslag van materiaal is een extra werktuigenberging nodig.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is het niet mogelijk om een landbouw en mechanisatiebedrijf in combinatie met het houden van vleesvee te vestigen aan de Molenhoekweg 2 in Dalfsen. Door een herziening van het bestemmingsplan is het plan mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is sinds 7 mei 2022 onherroepelijk.

1.2.3.8 17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8

Deze herziening is opgesteld om het voormalige agrarische bedrijfsperceel te transformeren tot een duurzaam, energieneutraal en sociaal woonerf met drie woningen en zes onzelfstandige appartementen voor de opvang van jong volwassenen die tijdelijk en onder begeleiding woonruimte nodig hebben.

Om dit te realiseren, worden de bestaande woningen met nummers 6 en 8 samengevoegd tot één woning, het recht van de woning die daarmee komt te vervallen, wordt elders op het perceel teruggebouwd. Binnen de te samenvoegen woningen worden tevens zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd. Een derde woning wordt gerealiseerd met toepassing van het 'Sloop voor kansen' beleid van de gemeente Dalfsen. Voor de toepassing van de het 'Sloop van Kansen' beleid worden sloopmeters van vier locaties betrokken.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 18 november 2022.

1.2.3.9 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2

In deze herziening is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' het mogelijk gemaakt een compensatiewoning te realiseren.

Aan de Baarslagweg 2 in Dalfsen bevindt zich een agrarisch perceel. In de bestaande situatie kent het perceel een bedrijfswoning en een vijftal agrarische opstallen. Initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning en is voornemens de op het perceel aanwezige agrarisch opstallen te slopen en in ruil voor de hiermee vergaarde 'sloopmeters' een compensatiewoning te realiseren.

Ook wordt de doorgaande Baarslagweg gedeeltelijk verlegd, deze ontwikkeling vindt plaats binnen de enkelbestemming 'Natuur'.

Het bestemmingsplan is sinds 29 juni 2023 onherroepelijk.

1.2.3.10 20e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a

Door deze herziening is het mogelijk gemaakt een woning met een vergunde inwoonsituatie te splitsen in twee volwaardige woningen. Daarnaast staat er op het erf een poolhouse. Deze is buiten het bouwvlak gebouwd en was daarmee illegaal. Door de vorm van het bouwvlak te veranderen kon deze gelegaliseerd worden.

De splitsing van de woning is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituatie gemeente Dalfsen 2021", die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Om het poolhouse te legaliseren is het bestemmingsvlak wonen aangepast. Vervolgens is met

een omgevingsvergunning, de bouw gelegaliseerd. Door de aanpassing zou 145 m² van de bestaande schuur van Strenkhaarsweg 14 buiten het bestemmingsvlak komen te liggen. Als compensatie voor de bouw van het poolhouse is de bestaande schuur gedeeltelijk gesloopt.

1.2.3.11 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36

In deze herziening is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' het mogelijk gemaakt een compensatiewoning te realiseren. Daarnaast wil men een kattenpension, trimsalon en cattery realiseren.

Aan de Weerdhuisweg 36 bevindt zich een perceel met een woonbestemming. De wens is om in de bestaande opstallen (hooiberg) een kattenpension te realiseren en circa 8 honden per week te trimmen. Om een nieuwe woning van maximaal 750 m³ te realiseren op basis van de regeling 'Sloop voor kansen', moet landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden. Daartoe is aan de Molenhoekweg 8 te Dalfsen 850m² landschapontsierende bebouwing met asbest dak gesloopt.

Het bestemmingsplan is sinds 23 november 2023 onherroepelijk.

1.2.4 Wijzigingsplannen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- 3e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Kampendwarsweg 1

Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is het mogelijk op het perceel te kunnen wonen. Het wijzigingsplan is sinds 13 oktober 2022 onherroepelijk.

- 4e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koedijk 8

Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is het mogelijk op het perceel te kunnen wonen. Het wijzigingsplan is sinds 30 maart 2023 onherroepelijk.

- 5e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Bos N340

In het wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van drie percelen nabij de Hessenweg veranderd in een natuurbestemming voor de aanleg van bos. Het wijzigingsplan is sinds 23 maart 2023 onherroepelijk.

- 6e wijziging bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 208

Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is het mogelijk op het perceel te kunnen wonen. Het wijzigingsplan is sinds 22 juni 2023 onherroepelijk.

1.2.5 Ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

1.2.5.1 Aanpassingen verbeelding

1.2.5.1.1 Blauwedijk 2 - Aanpassen zoekgebied

Aanpassen zoekgebied vanwege verleende omgevingsvergunning in het kader van legalisatie werktuigenberging. De schuur die eerst buiten het zoekgebied lag, zit er nu half in. Dit wordt verwerkt in het 9e verzamelplan.

1.2.5.1.2 Brinkweg 12A - bestemming Maatschappelijk omzetten naar Wonen en Agrarisch met Waarden

Het perceel Brinkweg 12b heeft een maatschappelijke bestemming, maar daar wordt uiteindelijk geen gebruik van gemaakt. Met toepassing van het beleid "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" is in het 8e verzamelplan een woonbestemming aan het perceel toegevoegd. Met deze wijziging wordt nu een passende bestemming aan het perceel gegeven.

- Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan wordt de verbeelding

voor dit perceel aangepast. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de begrenzing van bestemmingsvlak Wonen met vier meter wordt verlegd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor een mogelijke uitbreiding van de woning.

1.2.5.1.3 Broeksweg 1 - Aanpassen zoekgebied

Vanwege een verleende vergunning voor het revoveren van de bovenbouw van een jongveeschuur moet het zoekgebied aangepast worden. Dit wordt verwerkt in het 9e verzamelplan.

1.2.5.1.4 De Broekhuizen 4a - Aanpassen zoekgebied

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van sleufsilo's. Hiervoor moest het zoekgebied aangepast worden. Dit wordt verwerkt in het 9e verzamelplan Buitengebied.

1.2.5.1.5 De Stouwe 19A - Opnemen functieaanduiding 'schuilstal'

Op het perceel De Stouwe 19A is in 2004 een schuilstal voor vee vergund. Voor deze schuilstal wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schuilstal' opgenomen. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.6 Nabij De Weide Mars 2 en 2A - Aanpassen agrarische bestemming

Op de percelen kadstraal bekend als Dalfsen, sectie E, nummers 4211 en een deel van 4013 is de woonbestemming te ver verlegd. Dit moet weer aangepast worden naar een agrarische bestemming. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.7 Emmerweg 4/4A - Verschuiven woonbestemming en woningsplitsing

Het aangebouwde en vergunde deel van de woning viel buiten de woonbestemming, terwijl een illegaal deel van een schuur daar wel binnen viel. Het bestemmingsvlak wordt in het 9^e verzamelplan Buitengebied aangepast, zodat de legale bouwwerken hier binnen vallen. Daarnaast wordt ook de gevraagde woningsplitsing vastgelegd op de verbeelding, door op te nemen dat het maximale aantal wooneenheden: 3 is. Dit aantal in combinatie met het naastgelegen perceel Emmerweg 6/6A, waarop een woning met een inwoonsituatie aanwezig is.

1.2.5.1.8 Emmerweg 6/6A - verschuiven woonbestemming en woningsplitsing

Op het perceel Emmerweg 6 en 6A staat een dubbele woning, die wordt gesplitst. Daarnaast moet het bestemmingsvlak waarop de woningen staan worden aangepast, zodat een al gebouwde schuur binnen het bestemmingsvlak komt te liggen. Vanwege de splitsing wordt op de verbeelding voor het vlak waarbinnen de woningen Emmerweg 4/4A en Emmerweg 6 en 6A opgenomen dat het maximale aantal wooneenheden 3 mag zijn.

1.2.5.1.9 Eshofweg 1 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een werktuigenberging is een vergunning verleend. Door de bouw van de werktuigenberging die deels buiten het huidige zoekgebied wordt gebouwd moet ook het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.10 Ganzepanweg 1 - Verschuiven woonbestemming

De erftoegangsweg naar het perceel Ganzepanweg 1 is verlegd. Ook is daardoor de erfinrichtingstekening gewijzigd. Het verschuiven van de woonbestemming moet op de verbeelding aangepast worden en wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.11 Gebied rondom station Dalfsen - Aanpassen aanduiding 'openbaar vervoerstation'

In het vorige bestemmingsplan Buitengebied was het mogelijk om voorzieningen te plaatsen. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied kan dit niet. Daarom wordt de bestemming met een aanduiding 'openbaar vervoerstation' aangepast. Binnen deze aanduiding is het mogelijk voorzieningen zoals een kaartjesautomaat mogelijk te maken.

1.2.5.1.12 Haarweg 37 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en werkplaats moet het zoekgebied aangepast worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning en werkplaats is verleend en daarom moet het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.13 Hessenweg 2 en 2A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

In het 8e verzamelplan is per abuis de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 toegevoegd op de percelen Hessenweg 2 en 2A. Dit moest zijn Oude Hessenweg 2 en 2A. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.14 Hoenderweg 6 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Op het perceel Hoenderweg 6 is de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 van toepassing. Hierdoor mogen er twee woningen op het perceel aanwezig zijn. Een tweede woning is echter nooit gerealiseerd en het tweede woonrecht kan zodoende verplaatst worden naar de Koelmansstraat 73 voor het oprichten van een 3e bedrijfswoning. Voor de Koelmansstraat wordt een aparte ruimtelijke procedure gestart en niet opgenomen in dit 9e verzamelplan. Maar doordat de woonrechten inmiddels zijn verkocht, wordt de verbeelding van het perceel Hoenderweg 6 in Lemerveld aangepast door de maatvoering : aantal woningen: 2 te verwijderen. Hierdoor kan er geen tweede woning meer gerealiseerd worden op het perceel Hoenderweg 6.

1.2.5.1.15 Hofmanssteeg 1A - Aanduiding 'schuur' en verschuiven woonbestemming

Voor een nieuw te bouwen kapschuur wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' opgenomen in de regels en op de verbeelding. Daarnaast moet voor de realisatie van een kleine schuur het bestemmingsvlak verschoven worden zodat deze binnen de woonbestemming valt. De aanpassingen worden verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.16 Kemminckhorstweg 8 - Aanduiding permanente bewoning opnemen

Op 21 juni 1994 heeft B&W besloten een aantal recreatiewoningen waar aantoonbaar permanent werd gewoond de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' te geven, zo ook voor het perceel Kemminckhorstweg 8. Echter bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld op 24 juni 2013) is dit per abuis niet opgenomen. Met dit verzamelplan wordt de aanduiding alsnog opgenomen op de verbeelding en toegevoegd aan de lijst voor permanente bewoning die als bijlage bij de regels is gevoegd.

1.2.5.1.17 Koelmansstraat 89 - Verleggen functieaanduiding voor machineverhuur

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur' voor Koelmansstraat 89 per abuis opgenomen op het adres Koelmansstraat 85 en 87. Dit moet hersteld worden en de aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.18 Kreuleweg 3 - Aanpassen zoekgebied

Er is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de woning voor zorg. Omdat een deel van de woning hierdoor buiten het zoekgebied komt moet het zoekgebied aangepast worden. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

- Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan wordt de verbeelding voor dit perceel aangepast. Gelet op de omvang van omliggende bedrijven, het feit dat maar een relatief geringe uitbreiding van het zoekgebied wordt gevraagd en het bedrijf inmiddels meer grond in eigendom heeft wordt de verbeelding aangepast.

1.2.5.1.19 Kringsloot – Oost 3 - aanpassen woonbestemming

Het bestemmingsvlak van het perceel Kringsloot – Oost 3 wordt aangepast, omdat er deels buiten dit vlak gebouwd is. Voor het bouwwerk is vergunning verleend. Voor het verplaatsen van het bestemmingsvlak is gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

1.2.5.1.20 Meeleweg 110 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel is beperkt tot 100 m². Dit omdat een deel van de bestaande schuur is ingezet als sloopm². Om te voorkomen dat op het erf nog vergunningvrij kan worden gebouwd, wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

1.2.5.1.21 Middeldijk 13 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een werktuigen- en stroberging is een omgevingsvergunning verleend. Hiervoor is het zoekgebied aangepast en wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.22 Middeldijk 35 - deel van de bestemming agrarisch omzetten naar wonen

Er is een vergunning verleend voor het gebruiken van de agrarische bedrijfswoning als reguliere woning met toepassing van de in artikel 3.6.1, sub d opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Nu de vergunning onherroepelijk is, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in Wonen. Deze wijziging van de bestemming wordt opgenomen in het 9e verzamelplan Buitengebied.

1.2.5.1.23 Middeldijk 55 en 57 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

De Middeldijk 55 en 57 is een perceel met een bedrijfsbestemming. In het verleden is voor twee bedrijfswoningen vergunning verleend, maar dat is niet terug te vinden op de verbeelding. In het 9e verzamelplan wordt alsnog opgenomen dat op het perceel 2 woningen zijn toegestaan.

1.2.5.1.24 Middenweg 2A - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een bedrijfswoning is een omgevingsvergunning verleend. Hiervoor is het zoekgebied aangepast en dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.25 Nieuwe Berkendijk 5 en 7 - Aanduiden tweede bedrijfswoning

Op het perceel Nieuwe Berkendijk 5 en 7 zijn twee vergunde agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Dit is echter niet als zodanig opgenomen op de verbeelding. Dit wordt hersteld in dit verzamelplan.

1.2.5.1.26 Ommerweg 4A - Aanpassen bouwvlak en toevoegen aanduiding "erf zonder bebouwing"

Voor het realiseren van een tiny house van 50 m² moet het bouwvlak iets groter gemaakt worden. Om te voorkomen dat op het erf nog vergunningvrij kan worden gebouwd, wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

1.2.5.1.27 Ommerweg 6A - Aanpassen zoekgebied

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een berging. De berging komt voor een deel buiten het bestaande zoekgebied en daarom moet het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.28 Oosterhulst 5 - Aanpassen woonbestemming

In het 8e verzamelplan is het bestemmingsvlak aangepast, maar te groot geworden. Het juiste bestemmingsvlak is opgenomen in het 7e Verzamelplan en dit bestemmingsvlak komt weer terug in het 9e verzamelplan. Wel wordt toegevoegd dat er op het perceel 2 woningen aanwezig mogen zijn. Hiervoor is een planologische procedure met toepassing van Sloop voor kansen gevolgd.

1.2.5.1.29 Oosterhulst 58 en 58A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Binnen het bestemmingsvlak zijn 2 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 1 toegestaan is. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd en verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.30 Oude Hessenweg 2A - Aanduiding plattelandswoning

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de tweede bedrijfswoning naar 'plattelandswoning'. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt, zie Bijlage 23. Daarnaast worden de 1.077,5 m² aan bijbehorende bouwwerken die maximaal nog aanwezig mogen zijn op het perceel op de verbeelding vastgelegd.

1.2.5.1.31 Peezeweg 4 - Opnemen bouwaanduiding 'karakteristiek'

In het 8e verzamelplan Buitengebied is het perceel Peezeweg 4 opgenomen. Het perceel is als karakteristiek aangemerkt en kon er zodoende door toepassing van het VAB-beleid een extra woning gerealiseerd worden. De karakteristiek van het perceel is echter niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt verwerkt op de verbeelding van dit verzamelplan.

1.2.5.1.32 Peezeweg 15, 17, 19 en 21 - Verschuiven Woonbestemming

De percelen Peezeweg 15 en 17 zijn opgenomen in het 7e verzamelplan Buitengebied. De woning met huisnummer 15 wordt gesloopt en achterop het erf teruggebouwd en krijgt huisnummer 19. De bestaande woning met huisnummer 17 blijft hetzelfde. Aan de compensatiekavel wordt een nieuw huisnummer (21) toegekend. Na kadastrale splitsing van de percelen bleek de woonbestemming en zodoende ook de erfinrichtingstekening niet binnen het woonvlak te liggen en moet dit aangepast worden. Met dit verzamelplan wordt dit verwerkt.

1.2.5.1.33 Poppenallee 20 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen

Op het perceel Poppenallee 20 is een schuur gesloopt de m2 worden ingezet voor een Sloop voor kansen project aan Strenkhaarsweg 12. Het maximaal aantal m2 (963 m²) die aanwezig mag zijn, op het perceel Poppenallee 20 wordt opgenomen op de verbeelding en verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.34 Poppenallee 22A - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen

Op het perceel Poppenallee 22a zijn schuren gesloopt en zijn vastgelegd om later elders in te kunnen zetten voor een Sloop voor kansen project. Het maximaal aantal m2 (540 m²) die aanwezig mag zijn, op het perceel Poppenallee 22A wordt opgenomen op de verbeelding en verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.35 Ruitenborghweg 3A - Aanpassen zoekgebied

Voor het realiseren van een kleinschalige kampeerterrein als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf moet het zoekgebied aangepast worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en wordt de aanpassing in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.36 Ruitenveen 26A - Aanpassen zoekgebied

Voor de uitbreiding van het hoofdgebouw moet het zoekgebied aangepast worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en wordt de aanpassing in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.37 Schoolweg 2 - Bedrijfsbestemming toevoegen

Bij het opnemen van de 12e herziening bestemmingsplan Buitengebied Schoolweg 2 /2A in het 8e verzamelplan Buitengebied is de bedrijfsbestemming op de schuur per ongeluk weggefallen op de verbeelding. Dit wordt hersteld op de verbeelding door de bedrijfsbestemming weer toe te voegen.

1.2.5.1.38 Schoolweg 10-10A - Verwijderen gebiedsaanduiding

Bij het opnemen van de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied Westerveldweg - Schoolweg 10 in dit verzamelplan is geconstateerd dat de gebiedsaanduiding overige zone - agrarisch bedrijf a niet is verwijderd zoals was afgesproken. Dit wordt in dit verzamelplan aangepast.

1.2.5.1.39 Tolhuisweg 11 - Aanpassen zoekgebied

Er ligt een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een bestaande monumentale schuur in een woning. Daardoor moet het zoekgebied voor het agrarische perceel worden verplaatst. Deze aanpassing van het zoekgebied wordt meegenomen in het 9e verzamelplan Buitengebied.

1.2.5.1.40 Veldweg 3 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bebouwing

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van twee schuren. Daardoor is het aantal m² bebouwing vergroot naar 17.700 m². Deze maatvoering wordt opgenomen op de verbeelding.

- Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan wordt de verbeelding

voor dit perceel aangepast. De aanpassing betreft een wijziging in de aanduiding maatvoering. In plaats van 'Maatvoering maximaal bebouwd oppervlak: 17.700 m²' wordt dit gewijzigd in 'Oppervlakte: 17.700 m²'.

1.2.5.1.41 Vilstersestraat 28 - Aanpassen zoekgebied

Vanuit oogpunt van een betere bedrijfsvoering en indeling van het perceel is het zoekgebied aangepast. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.42 Vossersteeg 14 - Verwijderen functieaanduiding

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - veehouderij verwijderd. Er wordt geen gebruik meer gemaakt van deze mogelijkheid en kan dan ook verwijderd worden.

1.2.5.1.43 Vossersteeg 89-91 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"

Op het perceel Vossersteeg 91 komen 3 en in de toekomst 4 nieuwe woningen. De locatie van het erf is zo bijzonder dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies, dus zowel wonen als bergruimte in 1 volume moet worden gebouwd. Om te voorkomen dat in de toekomst vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd, is voor het erf de aanduiding "erf zonder bebouwing" opgenomen.

- De keuze om vergunning vrij bouwen op de percelen Vossersteeg 91 A en tot met D in het 9^e verzamelplan Buitengebied tegen te gaan, is in het ontwerp van het 9^e verzamelplan onvoldoende onderbouwd. Naar aanleiding van een zienswijze hierover, is besloten de specifieke bouwaanduiding – 'erf zonder bebouwing', in het vastgestelde plan van de verbeelding af te halen/te verwijderen.

1.2.5.1.44 Wagteveldweg 5 - 7 en 9 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Dit perceel is opgenomen in het 4e verzamelplan Buitengebied. Er moest de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 toegevoegd worden en er moesten twee bouwvlakken opgenomen worden. Echter zijn de bouwvlakken wel opgenomen maar de maatvoering niet. Dit wordt in dit verzamelplan aangepast.

1.2.5.1.45 Welsummerweg 32 - Opnemen aanduiding "erf zonder bebouwing"

Op het perceel Welsummerweg 32 is een karakteristieke schuur herbouwd als woning waardoor er nu twee woningen op het perceel mogelijk zijn. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bestaande perceel Welsummerweg 32 is beperkt tot 100 m². Dit omdat het deel van de schuren die niet voor de nieuwe woning zijn ingezet als sloopp² elders worden ingezet. Om te voorkomen dat op het erf nog vergunningvrij kan worden gebouwd, wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

1.2.5.1.46 Westerveldweg 7 - Aanpassen zoekgebied

De kuilvoerplaten liggen buiten het zoekgebied. Dit wordt hersteld door het zoekgebied aan te passen. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.47 Westerveldweg ong - Aanpassen zoekgebied

Het zoekgebied moet worden aangepast om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.5.1.48 Zandspeur 74 - Opnemen maximaal aantal m2 aan bijgebouwen

Met toepassing van Sloop voor kansen is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het aantal m2 aan bijgebouwen. Het maximaal aantal m2 (278,5 m2) die aanwezig mag zijn, op het perceel Zandspeur 74 wordt opgenomen op de verbeelding en verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.5.1.49 Zonering waterkering van de dijk van de Vecht

Op verzoek van het Waterschap Drents Overijsselse Delta wordt de zonering van de waterkering van de dijk opgenomen op de verbeelding en de regels. Dit geldt voor de dijk rondom de Vecht.

1.2.5.2 Aanpassingen regels

Toevoegingen begrippenlijst

Het begrip cultuur en ontspanning is toegevoegd om aan te geven wat o.a. hieronder wordt verstaan en hiermee het artikel 'Cultuur en ontspanning' wordt verduidelijkt.

Het begrip 'erker' is aangepast zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Kernen. Dit om het begrip eensluidend te maken voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Dalfsen.

In het begrip 'extensieve dagrecreatie' is aangegeven welk gebruik expliciet wordt uitgesloten.

De begrippen 'huishouden' en 'wonen' zijn toegevoegd. Uit jurisprudentie blijkt dat het verstandig is om het begrip huishouden en wonen op te nemen in het bestemmingsplan om aan te geven welke woonvormen zijn toegestaan.

In de begrippen 'huishouden' en 'wonen' wordt het woord woning genoemd. Het bestaande begrip is daarom aangepast volgens vaste jurisprudentie en in dit verzamelplan verwerkt.

Het begrip 'kattenpension' is toegevoegd om aan te geven dat het tegen betaling aanbieden van logies alleen voor katten is bedoelt.

Het begrip 'landbouwmechanisatie en constructiebedrijf' is toegevoegd om aan te geven welke in pandige activiteiten plaats mogen vinden op percelen met deze functieaanduiding.

In het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' is toegevoegd dat voorzieningen voor padelsport uitgesloten is.

Het begrip 'opvang' is toegevoegd om aan te geven welk soort opvang mogelijk is.

In de begripsbepaling 'tiny house' wordt de hoogte van tiny house veranderd van 5 naar 6 meter. Het begrip komt dan overeen met de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan voor tiny houses, maar maakt het ook mogelijk om een tiny house te laten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het zinsdeel "voor het perceel Ommerweg 4A" is verwijderd, omdat het inmiddels mogelijk is om via Sloop voor Kansen ook op andere percelen in het buitengebied een tiny house te realiseren.

Om de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie en bijbehorende regels op een juiste en duidelijke manier te verwerken in dit bestemmingsplan, zijn de volgende begrippen opgenomen: 'fundering', 'kunstwerk', 'opstelplaats', 'rotor', 'rotorblad', 'rotordiameter', 'tip', 'windturbinemast', 'windturbinepark' en 'woning in de sfeer van het windturbinepark'

Toevoegingen wijze van meten

In de wijze van meten zijn 'De wikkellengte' en 'Maximale bouwhoogte fundering' toegevoegd om de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie en bijbehorende regels op een juiste en duidelijke manier te verwerken in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is in 2.1.6 de goothoogte van een bouwwerk, lid b toegevoegd.

Extra afwijkingsmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden

Om een 2e bedrijfswoning te kunnen realiseren wordt het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden af te kunnen wijken van de bouwregels. Daarnaast is het mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels voor de realisatie van een monovergister.

Aanpassen tekst wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden

In het kader van de bossenstrategie is het soms beter om een bosbestemming te realiseren in plaats van een natuurbestemming. Daarom wordt in de wijzigingsbevoegdheid 'wijziging naar natuur' het zinsdeel 'of bos' toegevoegd.

Extra afwijkingbevoegdheid in de bestemming Agrarisch, Agrarisch Glastuinbouw en Agrarisch met waarden

Bij een bouw aanvraag komt het vaak voor dat de dakhelling afwijkt van de bestaande regels. Als er ruimtelijk en vanuit welstand geen belemmeringen zijn, kan met een binnenplanse afwijking meegewerkt worden.

Toevoegen regels aan bestemming Agrarisch

De verplichtingen voortvloeiend uit het projectafwijkingbesluit De Bese 7 worden opgenomen om te verwerken in de regels van dit verzamelplan. Ook regels die voorkomen uit de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong - Schoolweg 10 zijn opgenomen in dit verzamelplan.

Toevoegen regels aan bestemming Agrarisch met waarden

Aan de regels worden de regels behorende bij de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve en de 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Molenhoekweg 2 toegevoegd zodat deze op een juiste manier opgenomen kunnen worden in dit verzamelplan.

Daarnaast worden ook de de verplichtingen voortvloeiend uit het projectafwijkingbesluit Hofmanssteeg 7 verwerkt in de regels van dit verzamelplan.

Regel toevoegen ter bescherming van de status van bedrijven

Aan de bestemming "bedrijf" een regel toevoegen om de status van bedrijven te beschermen, zodat ze kunnen werken volgens de aan hen verleende milieuvergunning, omdat volgens het bestemmingsplan alleen categorie 1 en 2 is toegestaan.

Opnemen welke extra risicovolle activiteiten niet zijn toegestaan in de bestemming Bedrijf

Om te voorkomen dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 risicovolle bedrijven gerealiseerd kunnen worden is in 6.1 lid h toegevoegd. In dit lid wordt aangegeven welke risicovolle activiteiten niet zijn toegestaan.

Verder zijn regels toegevoegd om de regels van de 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

Toevoegen bestemming Bedrijf - Windturbinepark

Deze bestemming is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. In Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels worden de regels en overwegingen hierbij verder toegelicht.

Toevoegen mogelijkheid aanbieden van bed & breakfast in de bestemming Maatschappelijk

In de bestemmingsomschrijving is bed & breakfast toegevoegd zodat het vanuit de (bedrijfs) woning mogelijk is dit aan te bieden.

Toevoegen mogelijkheid starten van een theetuin in de bestemming Recreatie - Recreatiewoning

Bij woningen in de bestemming Wonen, Wonen - Kleine woning en Wonen - Tiny house is bij recht toegestaan om een theetuin te starten. Daar waar permanente bewoning in de bestemming Recreatie - Recreatiewoning is toegestaan wordt het ook mogelijk gemaakt een theetuin te starten.

Gebruiksregels in bestemming Sport aanpassen

In de gebruiksregels - strijdig gebruik is de aanleg van padelbanen en het (laten) uitoefenen van de sport padel opgenomen als strijdig gebruik.

Toevoegen mogelijkheid horeca in de bestemming Verkeer- Railverkeer

In de bestemmingsomschrijving is het mogelijk gemaakt dat een horecabedrijf aanwezig mag zijn binnen deze bestemming. De verleende vergunning voor het al aanwezige horecabedrijf

wordt hiermee verwerkt in dit verzamelplan.

Aanpassen artikel 28 - Wonen

In 28.1. is lid f verwijderd omdat deze ook al in de tabel was opgenomen. Waarbij een aanvulling over de opslagmogelijkheden is toegevoegd in de tabel.

In 28.1 wordt lid h verwijderd. Dit is niet de plek waar de functie 'erf zonder bebouwing' geregeld moet worden. Dat staat in de artikelen 28.2.1, lid h en 28.2.2 lid n. Aan deze laatste twee leden is toegevoegd: Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

In 28.1 zijn de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' en 'specifieke vorm van wonen - opvang' toegevoegd aan de tabel.

In de tabel is de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding' verwijderd omdat deze hier niet thuishoort.

In 28.2.1 bij lid b is sub 4 is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. En in lid d zijn nieuwe regels toegevoegd over aaneengebouwde woningen. Lid h is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Baarslagweg 2.

Daarnaast is in lid j aangegeven wat niet als achtererfgebied moet worden beschouwd. Als laatste is lid p toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Weerdhuisweg 36 op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

In 28.2.2 is onder a lid 4 en 5 toegevoegd, omdat hierin de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij gesplitste woningen wordt geregeld.

In 28.2.3 wordt lid e toegevoegd zodat er binnen de woonbestemming een bouwwerk voor de opslag van mest gerealiseerd kan worden.

In 28.4.1 lid b wordt het woordje 'tot' verwijderd en vervangen door 'met'.

In 28.5.1 zijn enkele adressen toegevoegd vanwege het behoud van de karakteristiek van de bebouwing. Verder is lid b toegevoegd waardoor het opslaan van meer dan 10 m3 dierlijke mest in strijd is met het bestemmingsplan, waardoor het voldoet aan de milieuregels. In lid n zijn alle voorwaardelijke verplichtingen voortkomend uit de 15e herziening bestemmingsplan buitengebied, Lemelerveldseweg 44 opgenomen.

Lid 28.6 is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 20e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Strenkhaarsweg 14 en 14A op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

Toevoegen artikel 29 Wonen - Kleine woning

In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen is in de Sloop voor kansen regeling een mogelijkheid opgenomen een kleine woning te realiseren. Hiervoor zijn nu in het bestemmingsplan bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Toevoegen artikel 30 Wonen - Tiny house

In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen is in de Sloop voor kansen regeling een mogelijkheid opgenomen een tiny house te realiseren. Hiervoor zijn nu in het bestemmingsplan bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Aanpassen artikel 32 Leiding - Hoogspanningsverbinding

In 31.4.1 is lid g toegevoegd zodat diepwortelende beplanting wordt tegengegaan. Dit vanwege de veiligheid en bescherming van de ondergrondse leidingen.

Aanpassen artikelen 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41 en 42 Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4, 5, 6,

8 en 9

In deze artikelen zijn in de bouwregels twee subleden samengevoegd, omdat deze bij elkaar horen voor het bepalen of een archeologisch onderzoek nodig is. Dit was in twee verschillende subleden opgenomen, waardoor het niet duidelijk was dat men aan beide subleden moest voldoen.

Toevoegen 48.15 Vrijwaringszone - dijk

Op verzoek van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is de vrijwaringszone - dijk toegevoegd aan zowel de regels als ook aan de verbeelding ter bescherming van de werking van de dijk.

Toevoegen 48.19 Vrijwaringszone - windturbine en 48.18 Overige zone - woning in de sfeer van het windturbinepark

Deze gebiedsaanduidingen zijn toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. In Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels worden de regels en overwegingen hierbij verder toegelicht.

Toevoegen 48.20 Overige zone - wijziging ambtshalve

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat duidelijk is waar wijzigingen in dit verzamelplan zijn opgenomen.

Extra afwijkmogelijkheid opnemen in artikel 50 voor het realiseren van paardenbakken

Om een paardenbak te kunnen realiseren is een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Bedrijf' en 'Sport'.

Aanpassen artikel 56 Overgangsrecht

In 56.2.1 is de tekst 'en laten gebruiken' toegevoegd. Dit komt voort uit jurisprudentie waarbij strijdig gebruik door zowel de eigenaar als derden uitgesloten kan worden.

Wijzigingen en toevoeging erfinrichtingsplannen

De erftoegang voor het perceel **Ganzeperweg 1** is verlegd en daarom moest het erfinrichtingsplan aangepast worden. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

Een deel van het erfinrichtingsplan **Welsummerweg 16** is niet goed opgenomen in het 8e verzamelplan. Dit is hersteld en weer toegevoegd in dit verzamelplan.

In overleg met de ervenconsulent is op verzoek van de koper van het erf **Welsummerweg 24-26** de erfinrichting op detailniveau aangepast. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

De nieuwe eigenaren van het perceel **Hessenweg 49** hebben in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht een andere keuze gemaakt voor een bijgebouw. Hierdoor moest de erfinrichting aangepast worden en dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

Daarnaast zijn de erfinrichtingsplannen uit de opgenomen herzieningen en wijzigingsplannen toegevoegd aan de regels.

1.2.6 Wijzigingen tussen ontwerp en vaststelling

1.2.6.1 Herzieningen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

1.2.6.1.1 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19

In deze herziening is het mogelijk gemaakt om langdurige zorg (Wlz) aan te bieden op de percelen Strenkhaarsweg 15 en 19. Daarnaast is dagbesteding mogelijk gemaakt.

Strenkhaarsweg 15 is een voormalige varkenshouderij en op Strenkhaarsweg 19 was tot voor

kort een kalverhouderij gevestigd. De opstallen aan de Strenkhaarsweg 19 worden grotendeels hergebruikt om woonzorg appartementen en een hoofdgebouw te realiseren. De bestaande bedrijfswoning en 9 van de 10 bestaande schuren blijven behouden. Het distributiegebouw (noordwestzijde nabij de Strenkhaarsweg), een gebouw voor twee woongroepen (aan de zuidwestzijde), een opslag en fietsenstalling worden nieuw gebouwd. De bestaande woning op Strenkhaarsweg 15 krijgt de woonbestemming. Het plan wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Per saldo zal de oppervlakte bebouwing niet toenemen ten opzichte van de huidige bebouwing.

De omliggende gronden worden landschappelijk ingepast, met moestuinen, boomgaarden, heggen en (groepen) bomen. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger inrichting en worden functies gescheiden. Het zuidelijke deel van het plangebied, wordt extensief beheerd en ontwikkelt zich tot kruidenrijk grasland. Er worden paden aangelegd, zodat bewoners door het gebied kunnen struinen.

Het bestemmingsplan is sinds 7 december 2023 onherroepelijk.

1.2.6.1.2 Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, te weten;

- G.W. van Marleweg 10, Nieuwleusen;
- Meeleweg 41 en 43 en Jagtlusterallee 9, Nieuwleusen;
- Vossersteeg 91D, Dalfsen (Erve Ancum).

Aan de Meeleweg 43 in Nieuwleusen is sprake van een voormalig woonperceel. Deze locatie ligt achter de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth (Meeleweg 41 en Jagtlusterallee 9). De bebouwing behorend bij het woonperceel is al gesloopt, wel is hier nog sprake van een bouwrecht voor een woning en bijbehorende bebouwing. Het bouwrecht is verplaatst naar het woonperceel aan de Vossersteeg 91D. Aan de Meeleweg 43 wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth.

Aan de G.W. van Marleweg 10 wil men een extra woning realiseren. Dit betreft een compensatiewoning die voortkomt uit de sloopmeters (rood-voor-rood) afkomstig van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan Molenhoekweg 8a te Dalfsen. Aan de Molenhoekweg 8a is het bestemmingsplan al herzien. Deze locatie valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is sinds 2 mei 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.3 24e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6

Aan de Koelmansstraat 73 te Hoonhorst is Van Lenthe Dalfsen B.V. gevestigd. Met deze herziening wordt hier een 3^e bedrijfswoning gerealiseerd, dit woonrecht is afkomstig van de Hoenderweg 6 te Lemelerveld. Omdat de bestemming op de locatie van de nieuwe bedrijfswoningwoning Bos is, wordt aan de overzijde van de straat op agrarische grond nieuw bos aangeplant in drievoud van de oppervlakte bos die door de nieuwe woning vervalst. Om de nieuwe woning mogelijk te maken is het bestemmingsvlak Bedrijf aan de noordoostzijde uitgebreid (waar geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden). Deze oppervlakte wordt elders verwijderd van de bestemming waardoor het totaal oppervlakte met de bestemming Bedrijf gelijk blijft.

Het bestemmingsplan is sinds 2 mei 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.4 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79

In deze herziening is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' mogelijk gemaakt dat een kleine woning wordt gerealiseerd ten westen van de bestaande woning. Hiervoor wordt 600 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen. Het realiseren van een extra woning is binnen het huidige bouwvlak niet mogelijk. Om toch een kleine woning te realiseren op het erf, is het bouwvlak verplaatst. Een deel van de bestemming Wonen is omgezet naar 'Wonen – kleine woning'.

Het bestemmingsplan is sinds 6 juni 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.5 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4

In deze herziening wordt door het stoppen van het agrarisch bedrijf de bestemming gewijzigd van Agrarisch in Wonen. Naast de wijziging van de bestemming is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' mogelijk gemaakt dat een kleine woning wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel. Hiervoor worden op de locatie zelf diverse opstallen gesloopt waardoor 370m² ingezet kan worden in het kader van Sloop voor kansen. Om de kleine woning te kunnen realiseren zijn de ontbrekende sloop m² aangekocht van het perceel Haarweg 43 in Lemelerveld, dit betreft 311m². Op de plek van de kleine woning wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Kleine woning'.

Het bestemmingsplan is sinds 6 juni 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.6 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18

In deze herziening wordt door het stoppen van het agrarisch bedrijf de bestemming gewijzigd van Agrarisch in Wonen. Naast de wijziging van de bestemming is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' mogelijk gemaakt dat een kleine woning wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel. Hiervoor wordt op de locatie ongeveer 700m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, deels met asbestdak.

Op de plek van de kleine woning wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Kleine woning'.

Het bestemmingsplan is sinds 30 mei 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.7 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54

In deze herziening wordt door het stoppen van het agrarisch bedrijf de bestemming van het Oosteinde 65 gewijzigd van Agrarisch in Wonen. Naast de wijziging van de bestemming is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' mogelijk gemaakt dat er 2 compensatie woningen worden gerealiseerd. Hiervan wordt 1 woning gesplitst in 2 kleinere woningen. Om dit mogelijk te maken wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Zowel op het perceel Oosteinde 65 als op het perceel Westerveen 54. De sloop van landschapsontsierende bebouwing maakt het mogelijk 2 compensatiewoningen te realiseren.

Het bestemmingsplan is sinds 21 november 2024 onherroepelijk.

1.2.6.1.8 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, herziening 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83

In deze herziening wordt door het stoppen van het agrarisch bedrijf de bestemming van Rekveldweg 6 gewijzigd van Agrarisch in Wonen. Naast de wijziging van de bestemming is met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' mogelijk gemaakt dat er door de sloop van omgerekend 3.137m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbestdak 2 compensatiewoningen en 1 kleine woning teruggebouwd worden. 1 compensatie woning wordt gerealiseerd op de slooplocatie Rekveldweg 6, de kleine woning wordt gerealiseerd aan de Hessenweg 83 en deze krijgt op de betreffende locatie de bestemming 'Wonen - Kleine woning'. Als laatste staat aan de Hessenweg 58 in Oudleusen en voormalige woning die in het kader van de verbreding van de N340 is wegbestemd. Met het woonrecht dat is verkregen door de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de rekveldweg wordt deze voormalige woning weer als woning bestemd.

Het bestemmingsplan is sinds 21 november 2024 onherroepelijk.

1.2.6.2 Wijzigingsplannen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

1.2.6.2.1 Chw Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 7e wijziging, Buitenruimte Sjaloomschool

Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming achter de Sjaloomschool aan de Hoevenweg 1, veranderd in een maatschappelijke bestemming voor de aanleg van parkeerplaatsen, landschappelijke inpassing en een speel/sportveld.

Het wijzigingsplan is sinds 14 maart 2024 onherroepelijk.

1.2.6.3 Projectafwijklingsbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

1.2.6.3.1 Emmerweg 6 en 6A - Woningsplitsing

Op de percelen Emmerweg 6 en 6A in Dalfsen is een projectafwijklingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de huidige maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden aangepast naar maximaal aantal woningen: 3. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk

1.2.6.3.2 Jagtlusterallee 6 en 8 - Woningsplitsing

Op de percelen Jagtlusterallee 6 en 8 in Dalfsen is een projectafwijklingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de huidige maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden aangepast naar maximaal aantal woningen: 3. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.3 Meeleweg 35 - Wijzigen deel Agrarisch naar Bedrijfsbestemming

Op het perceel Meeleweg 35 is een projectafwijklingsbesluit verleend voor het (ver)bouwen van een bedrijfspand en het gebruiken van een agrarisch perceel voor bedrijfsactiviteiten. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel'. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.4 Meeleweg 96 en 98 - Woningsplitsing

Op de percelen Meeleweg 96 en 98 in Nieuwleusen is een projectafwijklingsbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.5 Nieuwstraat 23 - Verschuiven woonbestemming

Op het perceel Nieuwstraat 23 in Lemerveld is een projectafwijkingbesluit verleend voor het bouwen van een vervangende woning hiervoor moest het woonvlak verschoven worden. De oppervlakte van de woonbestemming is hierbij hetzelfde gebleven. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.6 Poppenallee 15 en 15B - Woningsplitsing

Op de percelen Poppenallee 15 en 15B in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden aangepast naar maximaal aantal woningen: 3. Daarnaast is met een wijzigingsbevoegdheid meegewerkt aan het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen', deze wijziging is ook van toepassing voor het perceel Poppenallee 15A. Beide aanpassingen worden in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.7 Ruitenborghweg 11A - Realiseren kleine woning

Op het perceel Ruitenborghweg 9 en 11 is een projectafwijkingbesluit verleend met toepassing van de beleidsregels voor 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022, onderdeel Sloop voor Kansen', zodat er een kleine woning gerealiseerd kan worden. Hiervoor moet op de verbeelding de aanduiding 'kleine woning' worden toegevoegd voor het adres Ruitenborghweg 11A. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.8 Strenkhaarsweg 12A - Realiseren kleine woning

Op het perceel Strenkhaarsweg 12 is een projectafwijkingbesluit verleend met toepassing van de beleidsregels voor 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022, onderdeel Sloop voor Kansen', zodat er een kleine woning gerealiseerd kan worden. Hiervoor moet op de verbeelding de aanduiding 'kleine woning' worden toegevoegd. voor het adres Strenkhaarsweg 12A. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.9 Tolhuisweg 11A - Verbouwen schuur tot woning en toevoegen woonbestemming

Op het perceel Tolhuisweg 11 is een projectafwijkingbesluit verleend voor het verbouwen van een voormalige agrarische schuur tot woning. Daarnaast moet het zoekgebied aangepast worden om voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.10 Welsummerweg 26 - Woningsplitsing

Op het perceel Welsummerweg 26 in Dalfsen is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij een woning van minimaal 900m³ kan worden gesplitst in 2 woningen. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.3.11 Westeinde 41 en 43 - Woningsplitsing

Op het perceel Westeinde 41 en 43 is een projectafwijkingbesluit verleend voor het toepassen van de beleidsregels voor 'Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021', zodat het deel waar de inwoning plaatsvond een volwaardige woning wordt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.6.4 Aanpassing verbeelding

1.2.6.4.1 Ankummerdijk 4 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Vanwege plannen voor realisatie van de toekomstige woonwijk Het Engelland moet het agrarische bedrijf met twee bedrijfswoningen aan de Engellandweg 1 en 1A verplaatst worden. Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar de Ankummerdijk 4 in Dalfsen. Op het perceel Ankummerdijk 4 is planologisch maar één woning toegestaan. Doordat er twee huishoudens worden verplaatst, wordt op de verbeelding aan het perceel Ankummerdijk 4 de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd. De bouwtitel voor de 2e bedrijfswoning komt van het perceel Welsummerveldweg ongenummerd dat eigendom is van de gemeente Dalfsen. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.2 Ankummerdijk 7 - Aanpassen zoekgebied

Voor de uitbreiding van agrarische bebouwing moet het zoekgebied aangepast worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en wordt de aanpassing in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.3 Berkendijk tussen nummers 28 en 30 - Bestemming Wonen omzetten in Agrarisch

Per abuis is in het 7e verzameplan Buitengebied bij een ambtelijke wijziging een deel van het weiland tussen de percelen Berkendijk 28 en 30 omgezet in een woonbestemming. Dit wordt gecorrigeerd door de woonbestemming weer te wijzigen in een agrarische bestemming.

1.2.6.4.4 De Bese 1 - Aanpassen zoekgebied

Voor de mogelijke uitbreiding van het laboratorium en kantoor op het perceel moet het zoekgebied aangepast worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en wordt de aanpassing in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.5 De Weide Mars 2 - Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken opnemen

Door het vastleggen van sloop m2 moet de maximale oppervlakte van 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken die op het perceel aanwezig mag zijn op de verbeelding opgenomen worden. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.6.4.6 Dedemsweg 2 - Aanpassen woonbestemming

Op het perceel Dedemsweg 2 worden schuren gesloopt en verkocht om elders in de gemeente in te kunnen zetten voor een ontwikkeling met toepassing van Sloop voor kansen. Doordat de sloop m2 zijn vastgelegd wordt de mogelijkheid om terug te kunnen bouwen op eigen perceel voorkomen door de woonbestemming aan te passen op de verbeelding. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.7 Dedemsweg 11 - Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken aanpassen

Door het vastleggen van sloop m2 moet de maximale oppervlakte van 200 m2 aan bijbehorende bouwwerken die op het perceel aanwezig mag zijn op de verbeelding opgenomen worden. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.6.4.8 Dommelerdijk 5 - Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken opnemen

Door het vastleggen van sloop m2 moet de maximale oppervlakte van 475,1 m2 aan bijbehorende bouwwerken die op het perceel aanwezig mag zijn op de verbeelding opgenomen worden. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.6.4.9 Eshofweg 1 - Aanpassen zoekgebied

Voor het realiseren van een vergunningsvrij bouwwerk op het perceel moet het zoekgebied aangepast worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend en wordt de aanpassing in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.10 Fazantenbosweg 4 en 4A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden opnemen

In 1974 is een 2e bedrijfswoning op het perceel vergund. Na beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de bestemming naar 'Wonen' is de maatvoering voor het maximaal toegestane wooneenheden niet aangepast op de verbeelding. Dit wordt nu aangepast door op de verbeelding de aanduiding 'Maatvoering – maximum aantal wooneenheden: 2' toe te voegen.

1.2.6.4.11 Koepelallee 9/9A - Wonen naar agrarisch en verleggen deel woonbestemming

Op het perceel Koepelallee 9/9A is een grote schuur afgebroken binnen de woonbestemming. Eerder is al eens toestemming gegeven om de inrit te verplaatsen, echter is deze in de agrarische bestemming gerealiseerd. Doordat de schuur is afgebroken kan op die locatie de woonbestemming naar een agrarische bestemming omgezet worden. En wordt de woonbestemming waarop de schuur stond verlegd naar de inrit zodat deze binnen de woonbestemming ligt.

1.2.6.4.12 Lemelerveldseweg 98 en 100 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden opnemen

In 2012 is er een vergunning verleend voor de bouw van een (extra) woning op het perceel dit is per abuis niet verwerkt op de verbeelding. Dit wordt nu aangepast door op de verbeelding de aanduiding 'Maatvoering – maximum aantal wooneenheden: 2' toe te voegen.

1.2.6.4.13 Middeldijk 35 - Verschuiven woonbestemming

Er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe loods op het perceel Middeldijk 35. Om de loods binnen de woonbestemming te realiseren wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woonbestemming te verschuiven. De aanpassing van de verbeelding wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.14 Poppenallee 13 - Waarde archeologie opnemen

Middenop het perceel Poppenallee 13 mist de archeologische waarde in de vorm van een driehoek. Deze driehoek moet ook de 'Waarde - Archeologie 1' hebben net als de rest van het perceel. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.15 Ruitenveen 1 en 1A - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

In het 4e verzamelplan Buitengebied waren op dit perceel nog 2 wooneenheden toegestaan. In het 5e verzamelplan Buitengebied is dit abusievelijk verwijderd. Daarom wordt de aanduiding 'Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' weer op de verbeelding toegevoegd worden. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.16 Statumweg 4A - Verwijderen bouwvlak

Op het perceel Statumweg 4/4A is een bouwvlak opgenomen, dat ongewenste beperkingen voor bebouwingsmogelijkheden oplevert. Omdat percelen met een bedrijfsbestemming in het buitengebied geen bouwvlak hebben, wordt het bouwvlak ook van dit perceel verwijderd. Daardoor komt de maatvoering van het maximum bebouwd oppervlak van 4.847 m² op de hele bedrijfsbestemming te liggen. Bij de aanduiding van het gebied op de verbeelding waarbinnen deze oppervlakte geldt, zijn de bedrijfswoningen uitgesloten. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.17 Vennenbergweg 5 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

In het 8e verzamelplan Buitengebied is door het verleggen van het zoekgebied een 2e bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De woning is vergund maar op de kaart mist de aanduiding 'Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2'. Dit wordt aangepast en verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.6.4.18 Vilstersedijk 25 - Aanpassen bouwblokken recreatieobjecten

Het perceel Vilstersedijk 25 heeft deelgenomen aan het 8e verzamelplan Buitengebied voor het realiseren van recreatief nachtverblijf volgens het Boer-inn concept. Voor de recreatieve nacht woningen zijn op de verbeelding twee bouwblokken opgenomen waarvan één nachtverblijf inmiddels is gerealiseerd. Door stijging van de bouwkosten en men over moest stappen naar een andere bouwer wordt de uiterlijke verschijningsvorm geen boomstam en zijn de grootte van de bouwblokken te klein. Daarom worden beide bouwvlakken iets vergroot zodat de nachtverblijven er beter gerealiseerd kunnen worden. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.19 Waterleiding tussen Hessenweg en Engellandweg opnemen

Een aantal percelen die eerder onderdeel waren van de PIP zijn deels of geheel weer opgenomen in In het 6e verzamelplan Buitengebied. Hierbij is een deel van een waterleiding niet correct overgenomen. Dit wordt hersteld en de verbeelding wordt hierop aangepast in dit verzamelplan.

1.2.6.4.20 Welsummerweg 2 en 2A - Verschuiven woonbestemming

Met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen , onderdeel sloop voor Kansen wordt het mogelijk gemaakt in een bestaand bijgebouw op het perceel een kleine woning te realiseren. Door de woonbestemming iets te verschuiven komt de erftoegang binnen de woonbestemming te liggen. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.21 Welsummerweg 16 - Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken aanpassen

Er is een schuur met een oppervlakte van 44 m2 met toepassing van Sloop voor Kansen op het perceel gelegaliseerd. Hierdoor moet de bouwaanduiding met het maximaal aanwezige oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op de verbeelding aangepast worden naar 347 m2. Dit wordt verwerkt in dit verzamelplan.

1.2.6.4.22 Welsummerweg 38 - Aanpassen zoekgebied

Op het perceel Welsummerweg 38 zijn enkele bouwwerken buiten het zoekgebied gebouwd. Deze strijdigheid met het ontwerp van het 9e verzamelplan is recht getrokken door het zoekgebied zodanig aan te passen dat alle bouwwerken op het perceel daarbinnen liggen. De oppervlakte van het zoekgebied is gelijk gebleven.

1.2.6.4.23 Welsummerveldweg ong - Verwijderen zoekgebied

Het perceel Welsummerveldweg ongenummerd is in het verleden aangekocht door de gemeente Dalfsen. Op het perceel rust nog een bouwtitel en daarom is het zoekgebied op de verbeelding nog zichtbaar. De bouwtitel wordt verplaatst naar de Ankummerdijk 4 en het zoekgebied wordt op de verbeelding verwijderd, zodat op dit perceel niet meer gebouwd kan worden. De aanpassing wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.24 Westeinde 82 en 84 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

De percelen Westeinde 82 en 84 hebben een gezamenlijke woonbestemming. Op elk perceel staat een vergunde woning, echter is op de verbeelding dit niet zichtbaar gemaakt. Hiervoor moet op de verbeelding de maatvoering: maximaal aantal woningen: 2 worden toegevoegd. Dit wordt in dit verzamelplan verwerkt.

1.2.6.4.25 Zennepweg 19 - Verschuiven woonbestemming

De percelen Zennepweg 19 en 19A in Lemelerveld hebben deelgenomen aan het 8e verzamelplan Buitengebied. Voor de percelen is een erfinrichtingsplan opgesteld en op basis daarvan is een schuur opgericht en de erftoegang gerealiseerd. Echter is de woonbestemming daar niet op aangepast, waardoor de schuur en erftoegang buiten de woonbestemming vallen. Dit wordt gecorrigeerd door de woonbestemming aan te passen zodat alles wat op de erfinrichtingstekening is opgenomen binnen de bestemming valt.

1.2.6.5 Aanpassingen regels

Toevoegingen begrippenlijst

In het begrip 'aanhuisverbonden beroep en bedrijf' de tekst aangepast aan de Omgevingswet en de verwijzing naar oude wetgeving verwijderd. In dit geval een verwijzing naar het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het begrip 'bestaande schil' is toegevoegd aan de begrippenlijst om te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken meetellen met de inhoud van de woning.

Het begrip 'dagbesteding' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19. Er was al een begrip 'dagbesteding en logeren', maar deze is specifiek voor de Vilstersestraat 36/36A. Wel is de eerste zin van het laatst genoemde begrip iets gewijzigd en aangepast zoals de zin in het begrip 'dagbesteding is opgenomen'.

De aanduiding 'schuilstal' is op verschillende plaatsen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en staat ook in artikel 3.1. genoemd. Er is geen begripsbepaling van het woord schuilstal en dat kan wellicht tot verwarring leiden. Om die reden wordt een nieuwe begripsbepaling 'schuilstal' in het bestemmingsplan opgenomen, zodat voor alle schuilstallen in het bestemmingsplan duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld.

Het begrip 'woon-zorg' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19.

In de artikelen **Agrarisch, Agrarisch glastuinbouw, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Horeca, Landhuis, Maatschappelijk, Recreatie - Recreatiewoning, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Verkeer - Railverkeer** is onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is toegestaan. In artikel 28 **Wonen** is de doorhaling van deze zin weer verwijderd, zodat ook hier weer duidelijk is aangegeven dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding anders is weergegeven.

Extra afwijkmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden

In de regels is in het ontwerp 9e verzamelplan een afwijkmogelijkheid opgenomen om een 2e bedrijfswoning te kunnen realiseren. In de regels was opgenomen dat onder voorwaarden het mogelijk was een 2e bedrijfswoning te realiseren als er sprake was van 2 volledige arbeidskrachten. Dit is gewijzigd in anderhalve arbeidskracht.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch

In artikel 3 **Agrarisch** is onder 3.2.4 lid a onder sub 4 een verwijzing gecorrigeerd naar bepaalde leden. Onder 3.5.1 is lid q toegevoegd. Dit komt voort uit de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong - Schoolweg 10. In 3.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch met waarden

In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 **Agrarisch met waarden** is lid n toegevoegd waardoor een park gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'park met natuurwaarden' en is na lid y een inrichtingsplan hiervoor opgenomen.

In 5.5.2. is een voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd aan de regels en komt voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

In 5.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland. In 5.6.1 Afwijken is lid e toegevoegd zodat onder voorwaarden afgeweken kan worden van het opgenomen inrichtingsplan.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Bos

In artikel 11 **Bos** is in 11.1 bestemmingsomschrijving lid f toegevoegd zodat een voedselbos gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'voedselbos'.

In 11.4 is een voorwaardelijke verplichting en in 11.5 een afwijking van de gebruiksregels toegevoegd aan de regels. Deze komen voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Maatschappelijk

In 17.1 is in de bestemmingsomschrijving lid j, k, l en m toegevoegd, waardoor woonzorgwoningen en dagbesteding mogelijk wordt gemaakt waar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding' is opgenomen. Daarnaast kan er opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen en een moestuin gerealiseerd worden. In 17.2.1 is voor de bouwregels van gebouwen lid b en f toegevoegd en aan lid d en e is tekst toegevoegd. In 17.2.2 Bedrijfswoningen is lid d toegevoegd waardoor bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' er maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn. In 17.2.3 is lid e toegevoegd waardoor bijbehorende bouwwerken alleen binnen bouwvlak gebouwd mogen worden. Sublid 17.2.5 is toegevoegd waarin nadere eisen zijn opgenomen. Sublid 17.3.2 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen is toegevoegd en in 17.4.1 Strijdig gebruik zijn lid a, f, g en h voor Strenkhaarsweg 15 en 19 toegevoegd. Verder is lid 17.5 Afwijken van de gebruiksregels van de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Dit komt allemaal voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

In 17.3.1 is in lid d sub 1 het woordje tot vervangen door van en bij sub 2 is de verwijzing naar de Stuctuurvisie Buitengebied naar de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

In 17.4.1 strijdig gebruik zijn lid d, e toegevoegd voor de percelen Hoevenweg 1 en Meeleweg 43 zodat de percelen ingericht moeten worden volgens de inrichtingsplannen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie

In 22.2.1 Gebouwen is in de bouwregels toegevoegd dat de oppervlakte van waterlodges niet meetelt voor de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Wonen

In 28.2.2 Bijbehorende bouwwerken is lid q toegevoegd zodat er alleen gebouwd kan worden volgens het in de regels opgenomen erfinrichtingsplan voor Dedemsweg 11.

In 28.4.1. Afwijken is in lid c de verwijziging gecorrigeerd.

In 28.5.1 Strijdig gebruik zijn de verwijzigingen naar de bijlagen met erfinrichtingsplannen voor diverse adressen opgenomen zoals deze hieronder zijn benoemd.

28.6.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Strenkhaarsweg 12 en 12A en voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.

In 28.7.1 lid a is in de tekst boerderij gewijzigd in (agrarische) bedrijfswoning of bedrijfswoningen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Kleine woning

In 29.2.1 lid a is vanwege een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan de regel over de maximale netto vloeroppervlakte verwijderd voor een kleine woning en is de regel over de dakhelling iets aangepast. Hierdoor hebben initiatienemers meer mogelijkheden een levensloopbestendige woning te realiseren en zorgt de dakhelling er voor dat woningen een uitstraling krijgen die bij het buitengebied past, namelijk één laag met een kap.

In 29.3.1 Strijdig gebruik is lid b toegevoegd voor de verwijzigingen naar de bijlagen met erfinrichtingsplannen voor diverse adressen opgenomen zoals deze hieronder zijn benoemd.

29.4.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.

Wijzigingen en toevoeging erfinrichtingsplannen

Voor de in dit verzamelplan opgenomen herzieningen en omgevingsvergunningen zijn de erfinrichtingsplannen toegevoegd aan de regels van dit verzamelplan. Dit betreft de volgende adressen: **Hoevenweg 1, G.W. van Marleweg 10, Meeleweg 43, Oostende 65, Ruitenborghweg 11A, Strenkhaarsweg 15 en 19, Tolhuisweg 11A, Vossersteeg 91D, Westerveen 54, Rekvelweg 6, Hessenweg 58, 58A en 58B en Hessenweg 83, Koelmansstraat 73C, Oosterveen 79, Buurtweg 4, Dommelerdijk 18, Meeleweg 35.**

Door de sloop en verkoop van m2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de **Dedemsweg 11** is er een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.

Naast een aanpassing van de erfinrichting is ook een tuinontwerp opgesteld en akkoord bevonden voor het perceel **Peezeweg 21**. De aangepaste erfinrichting en het tuinontwerp worden toegevoegd aan dit verzamelplan.

Bij de procedure voor het realiseren van een kleine woning aan de **Welsummerweg 2 en 2A** is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.

1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

De gemeente Dalfsen mag vooruitlopend op de Omgevingswet experimenteren met “bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte”. Dit op basis van artikel 7g van het Besluit Crisis en herstelwet. In de veertiende tranche is het grondgebied van de gemeente Dalfsen hiervoor aangewezen (besluit van 12 oktober 2016, gepubliceerd in het Staatsblad van 27 oktober 2016). Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent de volgende mogelijkheden:

1. Verbrede reikwijdte, naast een goede ruimtelijke ordening ook regels t.b.v. een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit opnemen in het plan;
2. Looptijd, een looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar;
3. Voorlopige bestemming, voorlopige bestemming voorafgaan aan definitieve bestemming (looptijd 10 jaar in plaats van 5 jaar);
4. Verordening, toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving;
5. Meldingsplicht, verbod om zonder melding bepaalde activiteiten te verrichten;
6. Beleidsregels, mogelijkheid tot stellen open norm waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel;
7. Planschade, planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen;
8. RO-standaarden, afwijken van RO-standaarden (SVBP/ IMRO);
9. Faseren, mogelijkheid tot het faseren van onderzoek tot het moment van omgevingsvergunning (globaal bij plan, in detail bij vergunning);
10. Exploitatieplan, mogelijkheid vaststellen exploitatieplan bij omgevingsvergunning (fasering exploitatieplan);
11. Maatwerkregels, mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte geluidswaarden (hogere of lagere dan het Activiteitenbesluit voorschrijft);
12. Delegatie, delegatiebevoegdheid tot wijzigen van bestemmingsplan aan B&W.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het **Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen** bestaat uit de volgende stukken:é

- a. Toelichting, een algemeen deel en per ontwikkeling in de bijlage een ruimtelijke onderbouwing;
- b. Verbeelding met identificatienummer **NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-vs01**;
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.1.1.1 Algemeen

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

2.1.1.2 Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

2.1.1.3 Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en efficiënt ruimtegebruik. Hierbij moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2015 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen moet rekening worden gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering worden gebracht zonder een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Effectbeoordeling

Per plan is een afweging gemaakt over de aard van de voorgenomen activiteiten, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aannemelijkheid dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwfase als tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van de depositie NOx/NH3 op Natura 2000-gebied. Aan de hand van deze afweging is voor sommige plannen wel en voor andere geen AERIUS-berekening gevraagd. In de gevallen dat een AERIUS-berekening is gevraagd is de uitkomst positief, zodat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden en sindsdien geactualiseerd en vastgesteld op 26 september 2018.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

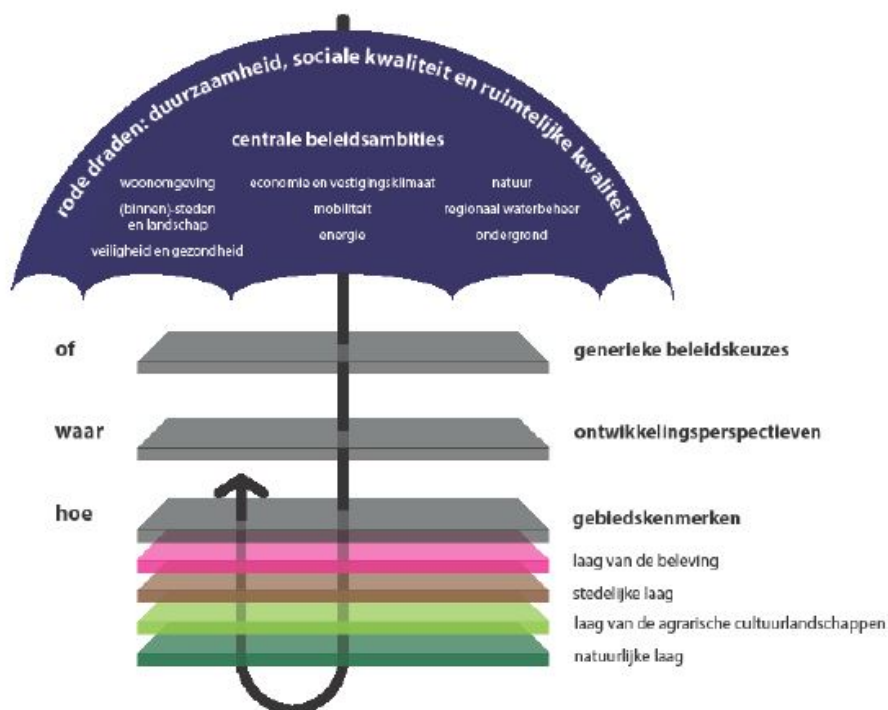
- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidkeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidkeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege

zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die moet dan wel passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij moeten de nieuwe ontwikkelingen verbonden worden met de bestaande kenmerken van het gebied, volgens de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

2.4.3 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functie weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwingen is het beleid voor het aspect water per specifieke ontwikkeling nader uitgewerkt.

In de ruimtelijke ordening van Overijssel speelt water een sturende rol. Dit geldt bij de bescherming tegen overstromingen, het beschermen van de grondwatervoorraden én bij het realiseren van de noodzakelijke watercondities voor landbouw en natuurwaarden. De zwaarte van de sturing is afhankelijk van het gewicht van de opgave en de opbouw en inrichting van het betreffende gebied.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Toekomstvisie 2030 'Voor elkaar'

De gemeente Dalfsen heeft de toekomstvisie 2030 "Voor elkaar" opgesteld. Het document bevat de strategische koers van de gemeente Dalfsen voor de periode tot 2030. Drie hoofdthema's vormen samen de bril waardoor naar de gemeenschap gekeken wordt: samenwonen, samenleven en samenwerken. Dat deze cirkels deels overlappen is niet voor niets; om de Dalfser kernen van morgen samen vorm te geven is het belangrijk om onderlinge verbanden te zien. De centrale missie van de Gemeente Dalfsen is: 'Het stimuleren, koesteren en benutten van de onderlinge verbondenheid is het doel van de gemeenschap'.

De grootste kracht van Dalfsen zit 'm in de onderlinge verbondenheid van de gemeenschap in de kernen. Het diepgewortelde noaberschap uit zich in een rijk verenigingsleven, actieve buurten, levendige kerkgemeenten en een hoge mate van gemeenschappelijke betrokkenheid. Betrokkenheid op basis van gelijkwaardigheid, respect en interesse. Deze waarden vormen de basis voor een zelfverzekerde toekomst: een sterke gemeenschap.

Deze waarden zie je duidelijk terug in een burgerpeiling uit 2019. De sociale samenhang ligt in de gemeente Dalfsen ongeveer twee keer zo hoog als het provinciale gemiddelde. Ook waarderen de mensen uit Dalfsen het wonen en leven in hun gemeenschap bijzonder hoog. Onder vergelijkbare niet stedelijke gemeenten geven ze hun woon- en leefomgeving zelfs de hoogste score van allemaal.

Door stevig in te zetten op het behouden van dit gemeenschapsgevoel kan Dalfsen haar eigenheid vasthouden. Door deze onderlinge verbondenheid als uitgangspunt te nemen, wordt verandering een kans om wat Dalfsen uniek maakt te laten zien. Daarmee komt verandering niet van buitenaf, maar van binnenuit. Om de gemeenschap en haar sociale netwerken vitaal te houden is de aanwezigheid en betrokkenheid van zowel jongeren als ouderen belangrijk.

2.5.2 Omgevingsvisie 1.0 Gemeente Dalfsen

Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen vastgesteld door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Dalfsen laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de omgeving waarin de inwoners wonen, werken en vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie slaat een brug tussen afzonderlijke beleidsvelden. Beleidsvelden dragen gezamenlijk bij aan het uitvoeren van de visie en ambities. De visie is ook bedoeld om integraal af te wegen. Doelen en ambities helpen om prioriteiten te bepalen en bij lastige keuzes waarbij meerdere belangen een rol spelen, keuzes te maken. Het doel van de Omgevingsvisie is een toekomstbeeld richting 2040 te schetsen. De gemaakte keuzes zijn op hoofdlijnen en soms abstract. In de Omgevingsvisie worden vier ambities beschreven:

- Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving;

- Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland;
- Ambitie 4: Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

De Omgevingsvisie is verder opgedeeld in vier deelgebieden welke allen hun eigen waarden, koers en gebied specifieke keuzes kennen. Het gaat om de deelgebieden Weids Platteland, Variatie rond de Vecht, Parels in het Landschap en Landelijk Lemelerveld. Concrete initiatieven kunnen aan deze gebiedsagenda's getoetst worden.

2.5.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn de gemeentelijke beleidsregels opgenomen voor initiatieven in het buitengebied voor Sloop voor Kansen - voorheen Rood voor rood (RvR), hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en de leidraad voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

2.5.4 Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen" al aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming van specifiek aangegeven percelen. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

3.1.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzaker principe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen geraadpleegd.

3.1.2 Bodemkwaliteit

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

3.1.3 Duurzaamheid

3.1.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;

3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

3.1.3.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO2-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO2 als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen moet aandacht besteedt worden aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

3.1.4 Externe veiligheid

3.1.4.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

3.1.4.1.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

3.1.4.1.2 Risicobronnen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van de desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter.

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen circa 10 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

3.1.5 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

3.1.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.1.7 Politiekeurmerk

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie.

Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

3.1.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. De watertoets is een proces instrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen aan de orde de in dit plan meegenomen verleende projectafwijkingsbesluiten en de ambtshalve wijzigingen.

4.2 Opgenomen project afwijkingsbesluiten

4.2.1 Ankummer Es 32 en 32A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Ankummer Es 32 en 32A is op 25 april 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 9 juni 2022; zie Bijlage 1 Projectafwijkingsbesluit Ankummer Es 32 en 32A

4.2.2 Blauwedijk 6

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Blauwedijk 6 is op 6 maart 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 20 april 2023; zie Bijlage 2 Projectafwijkingsbesluit Blauwedijk 6

4.2.3 Brinkweg 38 en 40

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Brinkweg 38 en 40 is op 4 april 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 19 mei 2022; zie Bijlage 3 Projectafwijkingsbesluit Brinkweg 38 en 40

4.2.4 De Bese 7

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een paardenhouderij en een paardenbak van 60 x 40 m op het perceel De Bese 7 is op 16 januari 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 2 maart 2023; zie Bijlage 4 Projectafwijkingsbesluit De Bese 7

4.2.5 De Brand 6 en 8

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel De Brand 6 en 8 is op 28 maart 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 12 mei 2022; zie Bijlage 5 Projectafwijkingsbesluit De Brand 6 en 8

4.2.6 De Weide Mars 3 en 3A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel De Weide Mars 3 en 3A is op 3 oktober 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 17 november 2022; zie Bijlage 6 Projectafwijkingsbesluit De Weide Mars 3 en 3A

4.2.7 Hoevenweg 24 en 24A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Hoevenweg 24 en 24A is op 28 maart 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 12 mei 2022; zie Bijlage 7 Projectafwijkingsbesluit Hoevenweg 24 en 24A

4.2.8 Hofmanssteeg 7

Omgevingsvergunning voor het vervangen van tijdelijke units voor kinderopvang voor een permanent gebouw en voor de bouw van een jongveestal is op 27 december 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 10 februari 2022. Zie Bijlage 8 Projectafwijkingsbesluit Hofmanssteeg 7

4.2.9 Koelmansstraat 85 en 87

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Koelmansstraat 85 en 87 is op 29 augustus 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 15 december 2022, zie Bijlage 9 Projectafwijkingsbesluit Koelmansstraat 85 en 87. Op het perceel lag onterecht de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur'. Deze is verplaatst naar het perceel Koelmansstraat 89.

4.2.10 Vossersteeg 12 en 12A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Vossersteeg 12 en 12A is op 28 maart 2022 verleend en onherroepelijk geworden op 12 mei 2022; zie Bijlage 10 projectafwijkingsbesluit Vossersteeg 12 en 12A

4.2.11 Zwarteweg 12 en 12A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Zwarteweg 12 en 12A is op 8 november 2021 verleend en onherroepelijk geworden op 23 december 2021; zie Bijlage 11 Projectafwijkingsbesluit Zwarteweg 12 en 12A

4.3 Opgenomen projectafwijkingsbesluiten tussen ontwerp en vaststelling

4.3.1 Emmerweg 6 en 6A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Emmerweg 6 en 6A is op 6 december 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 17 januari 2024; zie Bijlage 12 Projectafwijkingsbesluit Emmerweg 6 en 6A

4.3.2 Jagtlusterallee 6 en 8

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Jagtlusterallee 6 en 8 is op 6 december 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 17 januari 2024; zie Bijlage 13 Projectafwijkingsbesluit Jagtlusterallee 6 en 8

4.3.3 Meeleweg 35

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 35 is op 4 november 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 19 december 2024; zie Bijlage 14 Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 35

4.3.4 Meeleweg 96 en 98

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 96 en 98 is op 7 december 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 25 januari 2024; zie Bijlage 15 Projectafwijkingsbesluit Meeleweg 96 en 98

4.3.5 Nieuwstraat 23

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Nieuwstraat 23 is op 16 september 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 31 oktober 2024; zie Bijlage 16 Projectafwijkingsbesluit Nieuwstraat 23

4.3.6 Poppenallee 15 en 15B

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Poppenallee 15 en 15B is op 6 december 2023 verleend en onherroepelijk geworden op 25 januari 2024; zie Bijlage 17 Projectafwijkingsbesluit Poppenallee 15 en 15B

4.3.7 Ruitenborghweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Ruitenborghweg 11A is op 9 september 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 17 oktober 2024; zie Bijlage 18 Projectafwijkingsbesluit Ruitenborghweg 11A

4.3.8 Strenkhaarsweg 12A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Strenkhaarsweg 12A is op 9 september 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 17 oktober 2024; zie Bijlage 19 Projectafwijkingsbesluit Strenkhaarsweg 12A

4.3.9 Tolhuisweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Tolhuisweg 11A is op 24 juni 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 8 augustus 2024; zie Bijlage 20 Projectafwijkingsbesluit Tolhuisweg 11A

4.3.10 Welsummerweg 26

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Welsummerweg 26 is op 26 februari 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 11 april 2024; zie Bijlage 21 Projectafwijkingsbesluit Welsummerweg 26

4.3.11 Westeinde 41 en 43

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Westeinde 41 en 43 is op 29 april 2024 verleend en onherroepelijk geworden op 20 juni 2024; zie Bijlage 22 Projectafwijkingsbesluit Westeinde 41 en 43

4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen

Blauwedijk 2

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het bouwen van een werktuigenberging aangepast.

Brinkweg 12A

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

Broeksweg 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het renoveren van de bovenbouw van een jongveeschuur aangepast.

De Broekhuizen 4A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het aanleggen van sleufsilo's aangepast.

De Stouwe 19A

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schuilstal' opgenomen.

Nabij De Weide Mars 2 en 2A

Een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aangepast naar de feitelijke situatie en krijgt een agrarische bestemming.

Emmerweg 4/4A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en de woningsplitsing aangepast.

Emmerweg 6/6a

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en de woningsplitsing aangepast.

Eshofweg 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor het bouwen van een werktuigenberging aangepast.

Ganzepanweg 1

Door het verplaatsen van de erftoegang moet ook de woonbestemming verlegd worden op de verbeelding. De woonbestemming neemt niet toe.

Gebied rondom station Dalfsen

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'openbaar vervoerstation' toegevoegd.

Haarweg 37

Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'plattelandswoning' aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden' toegevoegd.

Hessenweg 2 en 2A

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2', aan het bestemmingsvlak 'Wonen' verwijderd omdat er maar één woning aanwezig is op het perceel.

Hoenderweg 6

Op de verbeelding wordt de maatvoering; maximaal aantal woningen 2 van de verbeelding verwijderd vanwege het verplaatsen van de woonrechten van de 2e woning.

Hofmanssteeg 1A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven en aangepast en de aanduiding 'schuur' opgenomen.

Kemminckhorstweg 8

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' toegevoegd.

Koelmansstraat 89

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur' toegevoegd.

Kreuleweg 3

Op de verbeelding wordt het zoekgebied voor de uitbreiding van de woning voor zorg aangepast.

Kringsloot - Oost 3

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven vanwege een verleende omgevingsverunning.

Meeleweg 110

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

Middeldijk 13

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een werktuigenstroberging.

Middeldijk 35

Omzetten van een deel van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vanwege een verleende omgevingsvergunning.

Middeldijk 55 en 57

Op de verbeelding wordt de maatvoering: 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.

Middenweg 2A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Nieuwe Berkendijk 5 en 7

Op de verbeelding wordt de 2e vergunde bedrijfswoning alsnog opgenomen.

Ommerweg 4A

Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor de realisatie van een Tiny house aangepast en de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen .

Ommerweg 6A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het bouwen van een berging.

Oosterhulst 5

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd en het woonvlak aangepast.

Oosterhulst 58 en 58A

Op de verbeelding wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.

Oude Hessenweg 2A

Op de verbeelding wordt de maatvoering: 'maximaal aantal woningen: 2' en de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Peezeweg 4

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegevoegd aan het perceel.

Peezeweg 15, 17, 19 en 21

Op de verbeelding wordt de woonbestemming voor nummer 21 iets verschoven na een kadastrale splitsing.

Poppenallee 20

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Poppenallee 22A

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Ruitenborghweg 3A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein.

Ruitenveen 26A

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de uitbreiding van het hoofdgebouw.

Schoolweg 2

Op de verbeelding wordt de bedrijfsbestemming op de schuur weer toegevoegd die was weggevallen.

Schoolweg 10 - 10A

Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding – 'overige zone – agrarisch bedrijf a' verwijderd.

Tolhuisweg 11

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het wijzigen van een bestaande monumentale schuur als woning.

Veldweg 3

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Vilstersestraat 28

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor optimalisatie van de bedrijfsvoering en indeling van het perceel.

Vossersteeg 14

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' verwijderd.

Vossersteeg 91

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

Wagteveldweg 5, 7 en 9

Op de verbeelding wordt aan de woonbestemming de maatvoering 'maximaal aantal woningen: 2' toegevoegd.

Welsummerweg 32

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen.

Westerveldweg 7

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast om daarin de bestaande kuilvoerplaten op te nemen.

Westerveldweg ong

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de bouw van een bedrijfswoning.

Zandspeur 74

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Zonering waterkering van de dijk van de Vecht

Op de verbeelding wordt de zonering van de waterkering voor de dijk rondom de Vecht toegevoegd.

4.5 Opgenomen ambtshalve wijzigingen tussen ontwerp en vaststelling

Ankummerdijk 4

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Ankummerdijk 7

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de uitbreiding van agrarische bebouwing.

Berkendijk tussen nummers 28 en 30

Op de verbeelding wordt een deel van de woonbestemming omgezet naar een agrarische bestemming.

De Bese 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de uitbreiding van het laboratorium en kantoor.

De Weide Mars 2

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Dedemsweg 2

Op de verbeelding wordt de oppervlakte van de woonbestemming aangepast.

Dedemsweg 11

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Dommelerdijk 5

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.

Eshofweg 1

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor het realiseren van een vergunningsvrij bouwwerk.

Fazantenbosweg 4 en 4A

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Koepelallee 9/9A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven vanwege het realiseren van een inrit en sloop van een schuur.

Lemelerveldseweg 98 en 100

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Middeldijk 35

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast voor de bouw van een nieuwe loods.

Poppenallee 13

Op de verbeelding wordt 'Waarde - Archeologie 1' voor het hele perceel opgenomen.

Ruitenveen 1 en 1A

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Statumweg 4A

Op de verbeelding wordt het bouwvlak verwijderd.

Vennenbergweg 5

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Vilstersedijk 25

Op de verbeelding worden de twee bouwvlakken voor het realiseren van recreatief nachtverblijf iets vergroot.

Waterleiding tussen Hessenweg en Engellandweg

De verbeelding wordt aangepast door de aangeduide waterleiding in zijn geheel op te nemen.

Welsummerweg 2 en 2A

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven zodat de erftoegang binnen de woonbestemming komt te liggen.

Welsummerweg 16

Op de verbeelding wordt de maatvoering 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' aangepast.

Welsummerweg 38

Op de verbeelding wordt het zoekgebied aangepast zodat alle bouwwerken daar binnen komen te liggen.

Welsummerveldweg ongenummerd

Op de verbeelding wordt het zoekgebied verwijderd.

Westeinde 82 en 84

Op de verbeelding wordt de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Zennepweg 19

Op de verbeelding wordt de woonbestemming verschoven zodat een schuur en erftoegang binnen de woonbestemming komen te liggen.

4.6 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen

In het 9e Verzamelplan zijn acht losse herzieningen, de verzamelplannen 1 tm 8 en vier wijzigingsplannen opgenomen.

4.6.1 1e tm 8e verzamelplan

In de verschillende verzamelplannen zijn diverse ontwikkelingen, op perceelsniveau, ambtelijke wijzigingen en al verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning verwerkt. Om weer tot één bestemmingsplan te komen worden de 1e tm 8e verzamelplannen samengevoegd.

De verzamelplannen 1 tm 8 zijn onherroepelijk.

4.6.2 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Westerveldweg ong - Schoolweg 10

In deze herziening is het mogelijk gemaakt een nieuw pluimveebedrijf met 175.000 scharrekippen te realiseren aan de Westerveldweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie W nummer 83. Het betreft een extra locatie van het bedrijf van Mts. Huisman die gevestigd is aan de Veldhoeveweg 1 in Dalfsen. Op 3 oktober 2011 heeft het college hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan vastgesteld. Dit besluit is echter vernietigd door de Raad van State (uitspraak van 27 december 2012). Daarom zijn de plannen aangepast. Er is daarom gekozen voor verplaatsing van het agrarische bouwperceel aan de Schoolweg 10/10a naar de Westerveldweg. Beide percelen zijn in deze herziening van het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is sinds 18 augustus 2016 onherroepelijk.

4.6.3 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Nieuwleusen Synergie

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het gebied ten westen van Nieuwleusen aangewezen als kansrijk zoekgebied voor het plaatsen van windturbines. Coöperatie Nieuwleusen Synergie had in samenwerking met Westenwind 1 B.V. het voornemen om aansluitend op de bestaande windparken Nieuwleusen-West/Tolhuislanden in het provinciaal zoekgebied een nieuw windpark te bouwen met 2 windturbines: windpark Synergie.

Met het windpark willen de initiatiefnemers bijdragen aan de nationale en provinciale doelstelling om het aandeel duurzame energie te verhogen en het versterken van de regionale economie, met als voorwaarden dat:

- de milieueffecten op de omgeving aanvaardbaar zijn, ook in samenhang met andere windparken en ontwikkelingen;
- het windpark financieel uitvoerbaar is;
- windturbines met een vermogen van circa 3 MW tot 4,5 MW worden toegepast.

Op basis van de langjarig gemiddelde windsnelheid is voor het windpark Synergie de jaarlijks gemiddelde opbrengst aan groene elektriciteit bepaald. Uitgaande van een opgesteld vermogen van circa 4,2 megawatt (MW) per windturbine levert het windpark, afhankelijk van het type turbines, naar verwachting 31,8 miljoen kilowattuur (kWh) per jaar op (na mitigatie voor slagschaduw). Hiermee kunnen zo'n 9.086 huishoudens van stroom worden voorzien. Een huishouden gebruikt gemiddeld 3.500 kWh stroom per jaar. Ter indicatie: 9.086 is ongeveer het dubbele van alle huishoudens in de kern Nieuwleusen.

Het plangebied wordt globaal omsloten door de Koedijk en de gemeentegrens tussen Dalfsen en Zwolle aan de westzijde, de Meeleweg aan de noordzijde, de noordzuid gerichte kavelgrens tussen Ebbenweg en Staphorsterweg aan de oostzijde en de Stadhoek aan de zuidzijde.

Omdat het plan voor het windturbinepark niet paste in het toen geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Nieuwleusen Synergie.

Het bestemmingsplan is sinds 12 april 2018 onherroepelijk.

4.6.4 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg

Deze herziening is opgesteld voor de verplaatsing van het brandstofverkooppunt met winkel aan de Vossersteeg 99 naar de locatie aan de provinciale weg N340 ter hoogte van Hessenweg 25 te Dalfsen.

Het tankstation (met verkoop lpg) aan de Vossersteeg 99 te Dalfsen wordt gesaneerd. Aan het nieuwe tracé N340 is een bemand tankstation voorzien (zonder lpg) voor personenwagens en vrachtwagens en ook inclusief ruimte voor toekomstige motorbrandstoffen als CNG, waterstof en E-charge. Het servicepunt heeft een oppervlakte van circa 140 m² en een hoogte van 5 meter. Het brandstofverkooppunt bevat vier afleverzuilen met zes opstelposities voor personenauto's en vrachtwagens. De pompbalies worden overdekt door een luifel met een oppervlakte van circa 250 m² en een hoogte van 6 meter. Ook worden er circa 10 tot 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plangebied wordt via het nieuwe tracé N340 ontsloten. Bij de afrit van de provinciale weg richting het tankstation wordt een prijzen- en identificatiezuil geplaatst met een maximale hoogte van 6 m. Het terrein wordt voorzien van lichtmasten met een hoogte van maximaal 6 meter.

Het bestemmingsplan is sinds 9 december 2021 onherroepelijk.

4.6.5 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve

In deze herziening is het mogelijk gemaakt de 24-uurs zorg gecombineerd met de dagopvang die niet meer als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf beschouwd kan worden te realiseren met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen en de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) uitbreiden met wonen voor ouderen in het buitengebied. Op het perceel Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen bevindt zich een melkveehouderijbedrijf met sinds 2011 als nevenactiviteit een zorgboerderij met dagbesteding voor ouderen. Men is voornemens om de melkveehouderij activiteiten de komende jaren af te bouwen en de zorgactiviteiten onder de naam 'Zorgboerderij Damhoeve' uit te breiden.

De gemeente heeft ingestemd met het verzoek voor de uitbreiding van de zorgactiviteiten op het bedrijf in de vorm van het realiseren van zorgappartementen voor ouderen met dementie. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de zorgappartementen ook toegewezen mogen worden aan cliënten met een Wlz-Vpt indicatie.

Ten westen van het agrarisch erf is op de agrarische gronden een landschapstuin aangelegd. Deze tuin is primair aangelegd voor de ouderen om in te kunnen wandelen / te genieten van de natuur. Deze ontwikkeling wordt ook in dit bestemmingsplan meegenomen.

Om de uitbreiding van de zorgactiviteiten mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming van het perceel noodzakelijk. De 24-uurs zorg gecombineerd met de dagopvang zijn niet meer als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf te beschouwen.

Het bestemmingsplan is sinds 10 maart 2022 onherroepelijk.

4.6.6 15e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Lemelerveldseweg 44

Op het perceel bevindt zich een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit het houden van melkvee en vleesvarkens met twee bedrijfswoningen.

De varkensschuren voldoen niet langer aan de huidige wet- en regelgeving (Besluit emissiearme huisvesting) voor het houden van vleesvarkens, waardoor deze leeg zijn komen te staan. Het voornemen bestaat om deze intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de schuren te slopen. De bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie waardoor niet langer in onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. De wens bestaat om de melkveetak nog vijf jaar te exploiteren waarna ook deze zal worden gestaakt.

Op het perceel wordt 850 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopectorm (850 m²) uit het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2017'. Hierdoor is de realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw te verantwoorden. De gewenste situatie bestaat uit het behouden van de bestaande bedrijfswoning, plattelandswoning en agrarische bijgebouwen voor het melkvee en de realisatie van een compensatiewoning.

Het bestemmingsplan is sinds 3 november 2022 onherroepelijk.

4.6.7 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Molenhoekweg 2

Het erf Molenhoekweg 2 bestaat uit een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen. Het erfperceel bestaat uit een T-boerderij met dwars hierop geplaatst een grote stal en parallel hieraan een open veeschuur. De stallen zijn ingericht ten behoeve van het houden van schapen en vleesvee.

Het Landbouwtechniek bedrijf is voornamelijk actief in het verrichten van constructie werkzaamheden, ontwerpen van nieuwe machines, het onderhouden en repareren van machines en handel in landbouwmachines en tractoren. Hiermee past dit bedrijf onder de definitie van een landbouw mechanisatie en constructiebedrijf zoals opgenomen in de bijbehorende regels is dan ook als volgt: een bedrijf gericht op het vervaardigen, repareren en onderhouden van

landbouwwerktuigen, stalinrichtingen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen.

Het landbouwtechniek bedrijf was gevestigd aan de Ganzepanweg 8 te Dalfsen. Op de locatie aan de Ganzepanweg werden de activiteiten in strijd met het bestemmingsplan uitgevoerd. Deze locatie bood ook geen mogelijkheden om het bedrijf verder uit te bereiden, maar zocht een geschikte locatie om het bedrijf voort te zetten en de klanten te bedienen. Deze is gevonden aan de Molenhoekweg 2. De voormalige schapenschuur zal verbouwd worden tot werkplaats. De potstal wordt op termijn ingezet om vleesvee te houden. Voor opslag van materieel is een extra werktuigenberging nodig. Deze wordt gebouwd parallel aan de open veeschuur, zodat hij in uitstraling en maat gelijkend is. Op deze manier komt de opslag onderdak en staat niks los op het erf. Dit komt ten goede van de kwaliteit op het erf. Voor het landbouw constructie en mechanisatie bedrijf vindt incidentele verkoop van landbouw producten plaats. Benadrukt wordt dat het enkel gaat om incidentele verkoop geen structurele.

Het bestemmingsplan is sinds 7 mei 2022 onherroepelijk.

4.6.8 17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8

Deze herziening heeft betrekking op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Hoevenweg 6 en 8 in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel bevinden zich twee woningen (Hoevenweg 6 en 8), een hooiberg en een schuur. Initiatiefnemer is voornemens om het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Hoevenweg 6 en 8 in Dalfsen te transformeren naar een duurzaam, energieneutraal en sociaal woonerf.

Om dit te realiseren worden de ter plaatse aanwezige bestaande woningen (nr. 6 en 8) samengevoegd tot één woning. Het recht van de woning die daarmee komt te vervallen, wordt elders op het perceel teruggebouwd. Binnen de te samenvoegen woning, worden ook zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd.

De onzelfstandige appartementen dienen een maatschappelijk doel en zijn bestemd voor de opvang van jongvolwassenen die tijdelijke woonruimte nodig hebben en die ook begeleiding behoeven.

Naast het vorenstaande behelst het voornemen het realiseren van een derde woning. Deze derde woning wordt met toepassing van het 'Sloop voor kansen' beleid van de gemeente Dalfsen mogelijk gemaakt. Op basis van het 'Sloop voor kansen' beleid, moet ten minste een oppervlak van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met asbest) worden gesloopt. In dit geval worden de sloopmeters van vier locaties elders betrokken.

Voor de locaties aan de Molenhoekweg 8a en de Welsummerweg 32 zijn separate planologische procedures doorlopen. In deze planologische procedures worden de sloopmeters ook juridisch geborgd. Om die reden behoren deze locaties niet tot de scope van deze herziening.

De slooplocaties aan de Oosterhulst 60 in Nieuwleusen en de Dwarsweg 11 in Lemelerveld behoren wel tot de scope van deze herziening. Voor deze locaties wordt de sloop van de te slopen bebouwing juridisch vastgelegd.

Deze herziening heeft kortom betrekking op drie locaties (Hoevenweg 6 en 8, Dwarsweg 11, Oosterhulst 60).

Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 18 november 2022.

4.6.9 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2

Het plangebied aan de Baarslagweg 2 in Dalfsen ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, ten oosten van de stad Dalfsen. De agrarische bedrijfswoning met bijbehorende schuren ligt op iets meer dan 500 meter van de rivier de Vecht.

Initiatiefnemers hebben de gronden aangekocht met het voornemen de aanwezige

landschapontsierende bebouwing te slopen, om vervolgens volgens de 'Sloop voor Kansen' regeling een compensatiewoning te realiseren. Het plangebied betreft alle in eigendom zijnde gronden, de daadwerkelijke ontwikkeling beperkt zich voornamelijk tot het boerenerf

Het boerenerf wordt ontsloten middels de Baarslagweg en omsloten door agrarische gronden in het noorden, oosten en zuiden. In het westen wordt het plangebied begrensd door natuur. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied en natuur. Verspreid door het gebied zijn woningen gesitueerd.

Het bestemmingsplan is sinds 29 juni 2023 onherroepelijk.

4.6.10 20e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a

In deze herziening wordt de huidige woning met inwoning gesplitst in twee volwaardige woningen. Daarnaast is er een poolhouse met zwembad gebouwd buiten het bouwvlak door de eigenaren van Strenkhaarsweg 14/14A.

De splitsing van de woning is mogelijk door toepassing te geven aan de Beleidsregels "Woningsplitsing inwoonsituatie gemeente Dalfsen 2021", die op 29 maart 2021 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze beleidsregels maken het namelijk mogelijk om woningen met een bestaande en legale inwoonsituatie te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.

Om het poolhouse te legaliseren wordt het bestemmingsvlak wonen aangepast, via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Vervolgens kan via een omgevingsvergunning, de bouw gelegaliseerd worden. Door de aanpassing komt 145 m² van de bestaande schuur van Strenkhaarsweg 14 buiten het bestemmingsvlak te liggen. Als compensatie voor de bouw van het poolhouse wordt de bestaande schuur gedeeltelijk gesloopt.

De contouren van het bestemmingsvlak wordt zodanig aangepast dat het poolhouse binnen deze bestemming komt te liggen. Ter plaatse van het poolhouse wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen' en de locatie van de te slopen schuur wordt gewijzigd van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierdoor blijft met aantal m² met de bestemming 'Wonen' gelijk.

Het bestemmingsplan is sinds 27 juli 2023 onherroepelijk.

4.6.11 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36

Aan de Weerdhuisweg 36 in Lemelerveld, bevindt zich een perceel met een woonbestemming. De initiatiefnemer wil op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning en een kattenpension, trimsalon en cattery realiseren. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Kantoor' is dit niet toegestaan. Om het kattenpension hier toe te staan moet de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' toegevoegd worden. Daarnaast bestaat de wens om op basis van het gemeentelijke 'Sloop voor kansen' beleid een extra woning realiseren.

Om een nieuwe woning van maximaal 750 m³ te realiseren op basis van de regeling 'Sloop voor kansen', moet landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden. Daarvoor zijn aan de Molenhoekweg 8 in Dalfsen 850m² landschapontsierende bebouwing met asbest dak gesloopt.

Om het geheel mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde uitgebreid. Deze m² worden elders verwijderd van de bestemming waardoor het totaal aantal voor de bestemming 'Wonen' gelijk blijft.

Verder zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen voor agrarische verwante bedrijven zoals een dierenpension. Hierdoor kan het kattenpension mogelijk worden gemaakt.

Het bestemmingsplan is sinds 23 november 2023 onherroepelijk.

4.6.12 3e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Kampendwarsweg 1

Op het agrarische erf aan het Kampendwarsweg 1 te Dalfsen bevinden zich meerdere agrarische opstallen en een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing. Op het perceel wordt een agrarisch bedrijf met melkvee geëxploiteerd.

Het doel van dit plan is om de woning te verbouwen en het achterhuis bij de woning te betrekken. Daarom moet de 'Agrarische' bestemming van de gebouwen gewijzigd worden naar 'Wonen'. In artikel 3.8.1 lid d van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierin staat dat burgemeesters en wethouders op basis van art. 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming van voormalige agrarische bebouwing kunnen wijzigen naar wonen, als de agrarische activiteiten zijn beëindigd.

Wijzigen kan alleen plaatsvinden als het plan aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De natuurlijke en landschappelijke kenmerken niet worden aangetast.;
- De infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen.
- Een (bedrijfs-)woning gehandhaafd moet blijven.
- De activiteiten uitsluitend dan wel overwegend moeten worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen.
- De verkeersaantrekkende werking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen.
- De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.
- De belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

In de toelichting is aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er is een inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 15 en Bijlage 17, waarin is aangetoond dat natuurlijke en landschappelijke kenmerken niet worden aangetast en zelfs worden versterkt. In de siertuin worden 6 laagstam fruitbomen geplant: 3 inheemse appelsoorten en 3 inheemse peer-soorten. De bestaande ligusterhaag aan de Kampendwarsweg wordt de hoek omgezet langs de straat Korte Kampen en langs de oprit voor landbouwvoertuigen ten westen van het woonhuis. Op deze manier krijgt de siertuin iets meer geborgenheid. Aan de westzijde van de woning is een moestuin toegevoegd. Parkeren vindt plaats aan de oostzijde van het erf, nabij de oprit aan de Korte Kampen. Nadere uitwerking betreffende verkeer en parkeren is te vinden in paragraaf 3.10. De infrastructuur wordt niet verzwaaard en ook neemt de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie niet toe ten opzichte van de oude situatie. De milieutechnische uitvoerbaarheid is aangetoond. Daaruit blijkt ook dat door voorgenomen ontwikkeling de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

Deze transformatie biedt het erf mogelijkheden voor een duurzaam behoud van het agrarisch landschap. Door de functietoekenning blijven de bestaande opstallen behouden en krijgt het geheel een geschikte vervolfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat voormalig agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Hiermee past dit initiatief zowel functioneel als ruimtelijk.

Het wijzigingsplan is sinds 13 oktober 2022 onherroepelijk.

4.6.13 4e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koedijk 8

Op basis van de bedrijfsmatige bestemming is het terrein ingericht met diverse opstallen, een bedrijfswoning en paardenbakken. Ook is sprake van een (sier)tuin aan de zijde van de Koedijk. In de nieuwe situatie blijft de bestaande inrichting behouden en worden de bestaande opstallen gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De paardenbakken krijgen een hobbymatige functie.

Het wijzigingsplan is sinds 30 maart 2023 onherroepelijk.

4.6.14 5e wijziging bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Bos N340

Het plan voorziet in de aanleg van bosplantsoenen op drie locaties. Deze bosplantsoenen betreffen de groencompensatie of aanvulling op de groencompensatie in het kader van de Vechtdalverbinding. De aanvullende groencompensatie vloeit voort uit afspraken tussen Provincie Overijssel en Rijkswaterstaat om extra groen aan te leggen op gronden die al in eigendom van Provincie Overijssel zijn. Hieronder worden de inrichtingsplannen voor de betreffende locaties toegelicht.

Bosplantsoen nr. 8 (gedeeltelijk)

Dit bosplantsoen maakt deel uit van het landschapsplan en accentueert de nieuwe splitsing tussen de nieuwe en de oude N340. De weggebruiker wordt daarmee (als het ware) gevraagd een keuze te maken tussen beide routes, zo is in de landschapsvisie vermeld. Het bosplantsoen wordt aangeplant met boomsoorten zoals: lijsterbes, hazelaar, krentenboompje en veldesdoorn. Deze soorten worden gemengd met: eik, hartbladige els, iep, berk en een enkele den. Bosplantsoen nr. 8 vormt een onderdeel van een grotere groenstructuur rond de kruising Hessenweg/Ankummerdijk.

Bosplantsoenen 1000 en 1001

Deze bosplantsoenen betreffen een aanvulling op de vereiste groencompensatie in het kader van de Vechtdalverbinding. Ze maken onderdeel uit van afspraken tussen Provincie Overijssel en Rijkswaterstaat om extra groen aan te leggen op gronden die al in eigendom van Provincie Overijssel zijn.

Dit bosplantsoen ligt in de buurtschap Holt, aan rand van een es. De oppervlakte bedraagt circa 0,8 ha. De bodemopbouw bestaat uit een heideontginning. De oorspronkelijke bodemlaag (C-laag, zand) bevindt zich voor het grootste deel van het perceel op circa 0,4 m beneden het maaiveld. Het gedeelte boven de zandbodemlaag bestaat uit sterk humeus zand. Het perceel is sterk ontwaterd.

Het bosplantsoen wordt als volgt ingericht.

Het perceel is al omsloten met jonge houtwallen. Het wordt al jarenlang niet meer bemest en is verschaald naar Gewoon struisgras – Gestreepte witbol vegetatie. Het wordt gehooïd en met schapen nabeweïd.

In het perceel, op de grens van het eigendom ligt deels al een nieuwe houtwal. Het ligt voor de hand deze wal te verlengen op het eigendom van de provincie zodat het nieuwe bos hier geheel door wallen is omgrensd. Wat bosaanplant betreft wordt hier gekozen voor de inrichting "spontaan bos op afgeschraapte grond". Door grond af te schrapen ontstaat een kale humeus zandige vlakte. Omdat in de houtwallen diverse rijk vruchtdragende soorten voorkomen (onder andere Scherpe berk, Lariks, Zwarte els, Spaanse aak, Hazelaar), zal op de kale bodem binnen een jaar na afschrapen al een sterke verjonging optreden van deze bomen en struiken. Binnen 5 tot 10 jaar is hier een gesloten bos in de jeugdfase aanwezig.

1001 - Holt-esbos (oost)

Dit perceel ligt ten oosten van nr. 1000. De oppervlakte bedraagt circa 0,3 ha. Bestaand gebruik, bodemopbouw en waterhuishoudkundige situatie zijn nagenoeg gelijk aan nr. 1000.

Het bosplantsoen wordt als volgt ingericht.

Het perceel heeft op dit moment geen ecologische waarde. Op de grens tussen provinciaal en particulier eigendom wordt een houtwal aangelegd over een lengte van 150 meter. Het is het verlengde van de nieuwe houtwal op perceel nr. 1000. Vanaf de perceelsgrens wordt een kleine greppel van 2,5 x 7 m aangelegd. Met deze grond wordt noordelijk van de nieuwe greppel een wal van 3 m breed en 0,7 m hoog aangelegd. De wal wordt beplant met Zomereik, Sleedoorn, Eenstijlige meidoorn.

De rest van het perceel wordt (nagenoeg) geheel ingeplant met Zomereik. In een 5 m brede

strook direct langs de N340 wordt verspreid Eenstijlige meidoorn, Sporkenhout en Lijsterbes ingeplant.

Het wijzigingsplan is sinds 23 maart 2023 onherroepelijk.

4.6.15 6e wijziging bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 208

Het perceel aan Westeinde 208 in Nieuwleusen kent een agrarische bestemming. De eigenaar van de locatie is niet voornemens om de locatie op basis van deze agrarische bestemming te gebruiken maar wenst op de locatie te wonen. Feitelijk is hier al jaren sprake van, maar met voorliggend bestemmingsplan wordt dat ook planologisch geborgd.

Op basis van de agrarische bedrijfsmatige bestemming en het voormalige agrarische gebruik is het erf ingericht met diverse opstallen en een bedrijfswoning.

In de nieuwe situatie blijft de bestaande inrichting behouden en worden de bestaande opstallen gebruikt ten behoeve van de reeds bestaande woonfunctie. Het groen rondom het perceel blijft behouden.

De bedrijfswoning bestaat op basis van het nieuwe plan formeel uit twee woningen. Kadastraal zal een splitsing plaatsvinden waardoor de bestaande bijgebouwen worden toebedeeld aan de woningen en beide woningen zodoende opzichzelfstaand kunnen functioneren. Doordat de inrichting van het perceel niet verandert, is sprake van het behoud van het bestaande agrarische karakter.

Het wijzigingsplan is sinds 22 juni 2023 onherroepelijk.

4.7 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen tussen ontwerp en vaststelling

4.7.1 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19

In deze herziening is initiatiefnemer een zorgpartij die Wlz langdurige zorg aanbiedt. Zij merkt dat een deel van haar cliënten een prikkelarme omgeving nodig heeft om goed te kunnen functioneren. Daarbij is er landelijk een tekort van ca. 500 plekken voor dit type zorg. Op de locatie moet ook dagbesteding plaatsvinden, zodat deze cliënten niet naar andere locaties hoeven.

Initiatiefnemer heeft een geschikte locatie gevonden in het buitengebied van Lemelerveld. Strenkhaarsweg 15 is een voormalige varkenshouderij en op Strenkhaarsweg 19 was tot voor kort een kalverhouderij gevestigd. De opstallen aan de Strenkhaarsweg 19 worden grotendeels hergebruikt om woonzorg appartementen en een hoofdgebouw te realiseren. De bestaande bedrijfswoning en 9 van de 10 bestaande schuren blijven behouden. Het distributiegebouw (noordwestzijde nabij de Strenkhaarsweg), een gebouw voor twee woongroepen (aan de zuidwestzijde), een opslag en fietsenstalling worden nieuw gebouwd. De bestaande woning op Strenkhaarsweg 15 krijgt de woonbestemming. Het plan wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Per saldo zal de oppervlakte bebouwing niet toenemen ten opzichte van de huidige bebouwing.

De parkeerplaats voor personeel en bezoekers bevindt zich ten oosten van het erf Strenkhaarsweg 19, zodat deze verkeersstroom gescheiden is van het erf, om gevaarlijke situaties met bewoners te voorkomen. Voor bewoners wordt aan de zuidzijde een skelterbaan aangelegd waar zij kunnen fietsen.

De omliggende gronden worden landschappelijk ingepast, met moestuinen, boomgaarden, heggen en (groepen) bomen. Hierdoor ontstaat een kleinschaliger inrichting en worden functies gescheiden. Het zuidelijke deel van het plangebied, wordt extensief beheerd en ontwikkelt zich

tot kruidenrijk grasland. Er worden paden aangelegd, zodat bewoners door het gebied kunnen struinen. Om dit op deze locatie planologische mogelijk te maken moet een herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Het bestemmingsplan is sinds 7 december 2023 onherroepelijk.

4.7.2 Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg

Het deelgebied aan de G.W. van Marleweg 10 in Nieuwleusen ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid liggende woon- en agrarische percelen. De rechtlijnige infrastructuur bepaalt de ruimtelijke structuur.

De G.W. van Marleweg 10 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel die al is herbestemd naar wonen. Van agrarische bedrijfsactiviteiten is geruime tijd geen sprake meer van. Op het perceel staat een vrijstaande woning met op het achtererf drie schuren die in gebruik zijn als opslag. Tussen de bebouwing is veelal sprake van erfverharding en/of is één en ander ingericht als tuin behorend bij de woning. Het westelijke deel, evenals de meeste noordelijke strook zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond.

Het deelgebied aan de Meeleweg 41 en 43 en Jagtlusterallee 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woon-, bedrijfs- en agrarische percelen. Daarnaast is ten noorden van dit deelgebied een bedrijventerrein aanwezig.

De Meeleweg en de Jagtlusterallee bepalen de ruimtelijke structuur in de directe omgeving.

Aan de Meeleweg 41 is een kerkgebouw aanwezig wat in gebruik is door de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth. Aan de Jagtlusterallee 9 is een bedrijfswoning / pastorie aanwezig met bijhorende bebouwing.

Aan de Meeleweg 43 is sprake van een voormalige woonperceel. De bebouwing ter plaatse is al gesloopt. Dit deel van het plangebied ligt momenteel braak.

Het deelgebied aan de Vossersteeg 91D in Dalfsen, ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De omgeving rondom deze locatie kenmerkt zich functioneel gezien als een agrarisch gebied met verspreid gelegen woonpercelen. Verder ligt dit deelgebied tegen het dorp Ankum.

Het deelgebied omvat een woonperceel met bijhorende bebouwing, erf en tuin. Verder ligt ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan een groot deel van het deelgebied braak en/of wordt bouwrijp gemaakt voor woningbouw.

Het bestemmingsplan is sinds 2 mei 2024 onherroepelijk.

4.7.3 24e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6

Het plan is om aan de Koelmansstraat een 3e bedrijfswoning realiseren, dit woonrecht is afkomstig van de Hoenderweg 6 te Lemelerveld.

Koelmansstraat 73c

Omdat op de locatie van de nieuwe woning de bestemming Bos is, zal aan de overzijde van de straat nieuw bos worden aangeplant (groen omkaderd in figuur 4.3) op agrarische grond in drievoud van de oppervlakte bos die onder de nieuwe woning vervalt. Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de noordoostzijde uitgebreid. Deze oppervlakte worden elders verwijderd van de bestemming (rood omkaderd in figuur 4.4) en krijgt de bestemming Agrarisch met waarden, waardoor het totale oppervlakte met de bestemming 'Bedrijf' gelijk blijft aan de huidige situatie.

Voor de gewenste situatie aan de Koelmansstraat 73 is een inrichtingsplan opgesteld, zie Bijlage 18. Er wordt een schuurwoning met veranda aan de oostzijde van de woning

gerealiseerd, met uitzicht op het landschap. Rondom de woning en bij de schuur bestaat de erfverharding uit klinkers. Het erf is toegankelijk vanaf de Koelmansstraat door een halfverhard toegangspad, zodat het deze zo min mogelijk het zicht op het omliggende landschap verstoort. Rondom de woning komt een gemengde beuken-/haagbeukenhaag van 80 cm, om privacy te creëren en zodat auto's aan het zicht onttrokken worden. De grote natuurlijke borders zorgen voor een overgang van culturele tuin naar landschappelijke tuin. Er worden halfhoogstam fruitbomen geplant en een walnoot bij het terras. De berm langs de Koelmansstraat wordt ingezaaid met extensief bloemrijk graszaad. Gaten in de wal aan de zuidzijde van het bosperceel worden opgevuld met lijsterbes, hulst, wilde appel en krent. Aan de westzijde wordt een moeraseik geplant met onderbeplanting.

Aan de overzijde van de Koelmansstraat wordt een nieuw bos gerealiseerd, ter compensatie van het bos dat verdwijnt ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning, zie figuur 4.6. Er wordt in drievoud gecompenseerd, aangrenzend aan al bestaande strook bos. Hiermee ontstaat een robuust bosperceel. Het nieuwe bos bestaat uit berk, eik, veldesdoorn, hazelaar, krent, lijsterbes, vlier en hulst. Langs de bestaande bomensingel wordt een 4 meter brede zoom aangelegd met hazelaar, krent, lijsterbes, vlier en hulst. Hierdoor ontstaat een mantelzoom die door de soortenrijkheid zeer geschikt is als nestplaats, foerageergebied en schuilplaats. Daardoor neemt ook de variëteit aan dieren toe.

Hoenderweg 6

Op deze locatie vindt geen wijziging plaats in gebruik en de bestemming blijft Wonen, er vervalt één woonrecht en de bestaande woning blijft gehandhaafd. Deze woning is al royaal landschappelijk ingepast en er vinden geen fysieke wijzigingen plaats.

4.7.4 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79

De wens op het perceel aan de Oosterveen 79 in Nieuwleusen is om een kleine woning te realiseren, hiervoor wordt het bouwvlak 10 meter opgeschoven. De kleine woning heeft een inhoud van 375 m³ en een oppervlakte van 80 m². De woning wordt ten westen van de huidige woning gerealiseerd. Het bijgebouw bij de nieuwe woning is een bestaand bijgebouw van de huidige woning. De bomensingel aan de westkant van het bestaande perceel wordt zo veel mogelijk behouden. Ten noorden en westen van het plangebied zijn 2 nieuwe bomen rijen toegevoegd. Daarnaast wordt er ten zuiden van de nieuwe woning een boomgaard met hoogstam fruit toegevoegd.

Op de locatie Middeldijk 2 in Nieuwleusen worden de meeste landschapsontsierende bijgebouwen gesloopt. De twee bijgebouwen die blijven staan zijn samen 128 m² groot. De te slopen schuur aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen heeft een oppervlakte van 585 m². Doordat er geen 150 m² blijft staan en dit in het buitengebied wel mag, mag daarvan (150 m² - 128 m²) 22 m² niet meegerekend worden als slopmeters.

4.7.5 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4

Aan de Buurtweg 4 in Lemelerveld ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning, kantoor/kantine ruimte, twee grote loodsen, een kas en een werktuigenberging. Deze opstallen werden eerder gebruikt ten behoeve van het bedrijf Schrieken Lelies. Dit bedrijf is gestaakt en een gedeelte van de opstallen zijn hiermee overbodig geworden. De kas met een oppervlakte van 501m² en de werktuigenberging met een oppervlakte van 270m² is gesloopt. Hiervan is 370m² inzetbaar in het kader van de gemeentelijke rood-voor-rood regeling. Naast de gesloopte opstallen aan de Buurtweg 4 hebben de initiatiefnemers 311m² aangekocht van de Haarweg 43 in Lemelerveld.

Via het gemeentelijke Rood-Voor-Rood beleid genaamd 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied' is het mogelijk om een kleine woning te realiseren op het erf aan de Buurtweg 4 te Lemelerveld. Hierbij wordt de huidige bedrijfswoning omgezet tot woning.

De initiatiefnemers willen de huidige bedrijvigheid van de kwekerij stoppen en enkele opstallen

(kas en werktuigenberging) slopen. Op de locatie aan de Haarweg in Lemelerveld is ook landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor kan een kleine woning aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd worden.

De twee nog kwalitatief goede loodsen met daarop zonnepanelen blijven behouden. Daarnaast wordt de eenheid van het erf versterkt door inheemse beplanting toe te voegen aan de randen van het erf.

4.7.6 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18

Op het agrarische erf aan de Dommelerdijk 18 in Dalfsen bevinden zich meerdere agrarische opstallen en een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing.

De bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie meer, waardoor niet langer in onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Het voornemen bestaat om alle schuren die geen vervolgfunctie hebben met een totale oppervlakte van circa 750 m² (waarvan circa 530 asbesthoudend) te slopen en ter compensatie ter plaatse één kleine compensatiewoning te realiseren. De bedrijfswoning zal hierbij in gebruik worden genomen voor reguliere bewoning.

Positie nieuwbouwwoning

Voor de positie van de nieuwbouwwoning is gezocht naar een locatie op het erf zodat er een passend ensemble aan gebouwen ontstaat. Hiervoor is door het Oversticht een advies opgevraagd. De nieuwbouw vindt plaats in het noorden van het erf, deels ter plaatse van de huidige opstallen.

Bijgebouwen

In dit geval wordt een gezamenlijke schuur (opgedeeld in twee delen voor beide woningen) gerealiseerd. Bij de kleine woning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden toebedeeld. De kleine woning krijgt daarom 50 m² van deze schuur. Dit wordt vastgelegd middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding. Dit bijgebouw wordt ten zuidoosten van de nieuwe woning gerealiseerd zodat dit bijgebouw zorgt voor enige privacy op het erf. Ook wordt in het westen van het erf een klein schuurtje toegevoegd. Deze komt ten noorden van bestaande boerderij.

Landschappelijke inpassing

Om te waarborgen dat de ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap tot gevolg heeft, is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan met een beplantingsplan opgesteld.

De voormalige boerderij met bakhuis en de hooiberg blijven als een waardevol ensemble behouden op het erf. Met de sloop van de verouderde stallen en het opruimen van de verharding wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied verbeterd.

In dit geval worden aanvullende landschapsmaatregelen uitgevoerd:

Verder blijven de bestaande zomereiken en de bestaande elzensingel behouden.

4.7.7 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54

In de gewenste situatie is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd aan de Oosteinde 65, maar wordt er uitsluitend nog gewoond. Het is daarom wenselijk het perceel te voorzien van een passende woonbestemming. Hierbij is het voornemen om de bestaande woning met inwoning te splitsen naar twee reguliere wooneenheden.

De landschapsontsierende bebouwing op de locatie, bestaande uit twee varkensstallen en een deel van de bijgebouwen, heeft geen vervolgfunctie meer waardoor de staat en het onderhoud op termijn zal verslechteren.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' wordt, in ruil voor de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing aan de Oosteinde 65 en de sloop van 160 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Westerveen 54 in Nieuwleusen, het recht op twee compensatiewoningen van 375 m³ met 50 m² aan bijgebouwen per woning en een compensatiewoning van 750 m³ met 150 m² aan bijgebouwen verkregen. De initiatiefnemer wenst deze woningen met bijgebouwen te realiseren ter plaatse van de te slopen varkensstallen.

4.7.8 Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, herziening 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83

In de gewenste situatie zal geen agrarisch bedrijf meer zijn gevestigd aan de Rekveldweg 6, maar wordt uitsluitend nog gewoond. Het is daarom wenselijk het perceel te voorzien van een passende woonbestemming.

De landschapsontsierende bebouwing op de locatie, bestaande uit drie varkensstallen en een deel van de bijgebouwen wordt gesloopt. De bebouwing heeft geen vervolgfunctie meer waardoor de staat en het onderhoud op termijn zal verslechteren. In totaal betreft het 3.303 m² aan bebouwing.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' wordt, in ruil voor de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing het recht om drie compensatiewoningen verkregen.

Één van de compensatiewoningen zal worden gerealiseerd ter plaatse van het erf aan de Rekveldweg 6 zelf.

Het recht van de een tweede compensatiewoning zal worden ingezet om een bestaande woning aan de Hessenweg 58 weer als zodanig te bestemmen. Op deze locatie wordt eveneens een andere bestaande woning afgebroken en een bestaande schuur ingekort, zodat meer ruimte ontstaat voor laden en lossen.

De derde compensatiewoning wordt gerealiseerd naast Hessenweg 83, dit betreft een kleine woning met een maximale inhoud van 375 m³.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deelsluitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

De volgende bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen worden met dit bestemmingsplan gewijzigd. De overige regels van het bestemmingsplan Buitengebied en voor zover tot nu toe zijn herzien blijven van toepassing.

In **artikel 1** is het begrip cultuur en ontspanning toegevoegd, ter verduidelijking van het in het bestemmingsplan opgenomen artikel hierover.

Het begrip erker is aangepast zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Kernen. Dit om het begrip eensluidend te maken voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Dalfsen.

Het begrip 'extensieve dagrecreatie' is aangevuld met welk gebruik hier niet onder wordt verstaan.

Het begrip 'huishouden' is toegevoegd, omdat hierna wordt verwezen in het begrip woning. Door het begrip toe te voegen wordt meer duidelijkheid gegeven over welke woonvormen zijn toegestaan.

Het begrip 'kattenpension' is toegevoegd om de functieaanduiding te verduidelijken die in de tabel bij de bestemming Wonen is opgenomen.

Het begrip 'kinderdagverblijf' is verwijderd, omdat de manier van bestemmen op het perceel waar dit begrip van toepassing is, is aangepast.

Het begrip 'landbouwmechanisatie en constructiebedrijf' is toegevoegd om de functieaanduiding te verduidelijken die in de tabel bij de bestemming Agrarisch met waarden is opgenomen.

In het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' zijn bij de uitzondering van voorzieningen padelsporten toegevoegd.

Het begrip 'opvang' is toegevoegd om de functieaanduiding te verduidelijken die in de tabel bij de bestemming Wonen is opgenomen.

Het begrip 'Wonen' is toegevoegd om nader te definiëren, anders moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik.

In de begripsbepaling 'tiny house' wordt de hoogte van tiny house veranderd van 5 naar 6 meter. Het zinsdeel "voor het perceel Ommerweg 4A" is verwijderd, omdat het inmiddels mogelijk is om via Sloop voor Kansen ook op andere percelen in het buitengebied een tiny house te realiseren.

Om de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie en bijbehorende regels op een juiste en duidelijke manier te verwerken in dit bestemmingsplan, zijn de volgende begrippen opgenomen: 'fundering', 'kunstwerk', 'opstelplaats', 'rotor', 'rotorblad', 'rotordiameter', 'tip', 'windturbinemast', 'windturbinepark' en 'woning in de sfeer van het windturbinepark'.

In **artikel 2** Wijze van meten zijn 'De wielengte' en 'Maximale bouwhoogte fundering' toegevoegd om de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie en bijbehorende regels op een juiste en duidelijke manier te verwerken in dit bestemmingsplan.

In 2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk is lid b toegevoegd.

In **artikel 3 Agrarisch** onder 3.2.4 bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt het woordje 'zonder dak' toegevoegd. In lid a sub 2 wordt het woordje 'bedragen' verwijderd, omdat deze er teveel in staat.

In 3.4.1 onder l wordt het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning te realiseren. Verder wordt lid m toegevoegd zodat het mogelijk is af te wijken van een dakhelling.

In 3.5.1 strijdig gebruik is in lid f monovergisting toegevoegd en de zinsnede 'van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag' verwijderd. In lid l zijn de verplichtingen voortvloeiend uit het projectafwijkingbesluit De Bese 7 opgenomen om te verwerken in de regels van dit verzamelplan. Verder is lid p toegevoegd aan de regels die voortkomt uit de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong - Schoolweg 10.

In 3.6.1 lid a is een afwijkingsmogelijkheid voor monovergisters opgenomen en de mogelijkheid voor een covergister uitgesloten.

In 3.6.3, onder k wordt in de voorwaarden de zinsnede 'of (de) zorgboerderij' opgenomen.

In 3.8.1. onder f is bij 'wijziging naar natuur' het zinsdeel 'of bos' toegevoegd.

In **artikel 4 Agrarisch glastuinbouw** is in 4.4.1 lid f toegevoegd zodat het mogelijk is af te wijken van een dakhelling.

In **artikel 5 Agrarisch met waarden** in 5.1. wordt in de tabel de aanduiding 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' opgenomen en lid j de aanduiding 'kinderdagverblijf' verwijderd.

In 5.2.1. wordt lid b en g toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve op een juiste manier op te kunnen nemen in dit verzamelplan. Verder wordt lid h toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Molenhoekweg 2 op een juiste manier op te kunnen nemen in dit verzamelplan.

In 5.2.4 bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt het woordje 'zonder dak' toegevoegd. In lid a sub 2 wordt het woordje 'bedragen' verwijderd, omdat deze er teveel in staat.

In 5.4.1 onder l wordt het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning te realiseren. Lid m wordt toegevoegd zodat het mogelijk is af te wijken van een dakhelling. Verder wordt lid n toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve op een juiste manier op te kunnen nemen in dit verzamelplan.

In 5.5.1 strijdig gebruik is in lid f monovergisting toegevoegd en de zinsnede 'van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag' verwijderd. Verder zijn lid o, p en q toegevoegd om de verplichtingen voortvloeiend uit 16e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Molenhoekweg 2, het projectafwijkingbesluit Hofmanssteeg 7 en de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

In 5.6.1 lid a is een afwijkingsmogelijkheid voor monovergisters opgenomen en de mogelijkheid voor een covergister uitgesloten.

In 5.6.3, onder k wordt in de voorwaarden de zinsnede 'of zorgboerderij' opgenomen.

In 5.8.1. onder f is bij 'wijziging naar natuur' het zinsdeel 'of bos' toegevoegd.

In **artikel 6 Bedrijf** in 6.1. onder a is lid 2 toegevoegd om de status van de bedrijven te beschermen, zodat ze kunnen werken volgens de aan hen verleende milieuvergunning en lid h is toegevoegd om aan te geven welke risicovolle activiteiten niet zijn toegestaan. Verder is in de tabel de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' voor Hessenweg 23c toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

In 6.2.1 lid a is sub 4 toegevoegd aan de regels om de regels van de 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

In 6.2.4 bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt het woordje 'zonder dak' toegevoegd. Verder is lid c en d toegevoegd aan de regels om de regels van de 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

In 6.5.1 lid b strijdig gebruik zijn de verplichtingen voortvloeiend uit de 13e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Tankstation Hessenweg toegevoegd om te verwerken in de regels van dit verzamelplan.

Het **artikel 10 Bedrijf - Windturbinepark** is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 10e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Windpark Synergie op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Om de omliggende gronden zo min mogelijk te beperken is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. De fundering en masten zijn bestemd als 'Bedrijf - Windturbinepark' met een bestemmingsvlak waarbinnen voldoende ruimte is voor de benodigde fundering voor verschillende windturbinetypes. Hierdoor is er ook een (mogelijke) schuifmarge van maximaal 3,5 meter naar alle zijden opgenomen.

Om te voorkomen dat de (schuif)ruimten waar geen windturbines gerealiseerd worden, niet meer ten behoeve van de onderliggende bestemming 'Agrarisch' gebruikt kunnen worden is tevens agrarisch gebruik toegestaan.

Bijbehorende voorzieningen

Naast windturbines, worden binnen de bestemming 'Bedrijf - Windturbinepark', ook bij het windturbinepark behorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Denk daarbij aan kabels en leidingen (parkbekabeling), toegangs- en onderhoudswegen en kraanopstelplaatsen voor het opbouwen, onderhouden en demonteren van windturbines. Ook de zogenoemde 'inkoopstations' voor het leveren van de opgewekte energie aan het landelijke hoogspanningsnetwerk, worden hiermee bedoeld. Er mag voor het windturbinepark maximaal één inkoopstation worden gebouwd.

Voorzieningen ten behoeve van het windpark, alsmede kabels en leidingen en waterberging, ten behoeve van de aanleg van het windturbinepark, zijn tevens binnen de bestemming 'Bedrijf - Windturbinepark' toegestaan. De voorzieningen bestaan uit alle type bouwwerken die niet als gebouw beschouwd kunnen worden. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld opslagplaatsen, voorzieningen ten behoeve van bouwinstallaties, nuts- en verkeersvoorzieningen.

In **artikel 17 Maatschappelijk** wordt lid i toegevoegd zodat het mogelijk wordt om vanuit de (bedrijfs)woning bed en breakfast aan te bieden.

In 17.3.1 is lid d sub 2 aangepast door de tekst 'Structuurvisie' te verwijderen en daarvoor wordt 'Omgevingsvisie gemeente Dalfsen' toegevoegd.

In **artikel 21 Recreatie - Recreatiewoning** in 20.1 is lid e opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'permanente bewoning' ook bij recht een theetuin gestart mag worden.

In **artikel 24 Sport** is in 24.4 specifieke gebruiksregels - strijdig gebruik opgenomen voor de aanleg van padelbanen en het (laten) uitoefenen van de sport padel.

In **artikel 26 Verkeer - Railverkeer** is in 26.1 lid d opgenomen zodat een horecabedrijf aanwezig mag zijn binnen de bestemming.

In **artikel 28 Wonen** is in 28.1 lid f verwijderd omdat deze ook al in de tabel was opgenomen en een aanvulling over de opslagmogelijkheden is toegevoegd in de tabel.

Daarnaast wordt lid h verwijderd, want dit is niet de plek waar de functie 'erf zonder bebouwing' geregeld moet worden. Dat staat in 28.2.1, lid i, 28.2.2 lid o en 28.2.3 lid c. Aan deze laatste tweedrie leden is toegevoegd: Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving.

In 28.1 zijn de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' en 'specifieke vorm

van wonen - opvang' toegevoegd aan de tabel. Deze komen voort uit respectievelijk de 17e en 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied en verwerkt worden in dit verzamelplan.

In de tabel is de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding' verwijderd omdat deze hier niet thuishoort. Daarnaast is de zin dat er per bestemmingvlak één woning gerealiseerd mag worden verwijderd, omdat deze al in de bouwregels is opgenomen.

In 28.2.1 bij lid b is sub 4 is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Damhoeve op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. En in lid d zijn nieuwe regels toegevoegd over aaneengebouwde woningen. Dit heeft te maken met het splitsen van woningen binnen de bestaande schil. Deze regels zijn bedoeld om te voorkomen dat gesplitste woningen kunnen worden uitgebreid. Maar ook om te voorkomen dat er twee zelfstandige woningen worden gebouwd. Lid h is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Baarslagweg 2.

Daarnaast is in lid j aangegeven wat niet als achtererfgebied moet worden beschouwd. Als laatste is lid p toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 22e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Weerdhuisweg 36 op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

In 28.2.2 is onder a lid 4 en 5 toegevoegd, om de bijbehorende bouwwerken bij gesplitste woningen te regelen.

Bij een woonbestemming is het mogelijk hobbymatig paarden te houden. De mest afkomstig van de paarden moet men tijdelijk op kunnen slaan. Daarom is in 28.2.3 lid e toegevoegd zodat er binnen de woonbestemming een bouwwerk voor de opslag van mest gerealiseerd kan worden.

In 28.4.1 lid b wordt het woordje 'tot' verwijderd en vervangen door 'met'.

In 28.5.1 is lid b toegevoegd waardoor het opslaan van meer dan 10 m³ dierlijke mest in strijd is met het bestemmingsplan, waardoor het voldoet aan de milieuregels. Verder zijn enkele adressen toegevoegd vanwege het behoud van de karakteristiek van de bebouwing. In lid n zijn alle voorwaardelijke verplichtingen voortkomend uit de 15e herziening bestemmingsplan buitengebied, Lemelerveldseweg 44 opgenomen.

Lid 28.6 is toegevoegd aan de regels om de regels behorende bij de 20e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Strenkhaarsweg 14 en 14A op een juiste manier op te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

Het **artikel 29 Wonen - kleine woning** is toegevoegd aan de regels om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de realisatie van een kleine woning.

Het **artikel 30 Wonen - Tiny house** is aan de regels toegevoegd om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de realisatie van een tiny house.

In **artikel 32 Leiding - Hoogspanningsverbinding** is in 31.4.1 lid g toegevoegd zodat diepwortelende beplanting wordt tegengegaan. Dit vanwege de veiligheid en bescherming van de ondergrondse leidingen.

In de **artikelen 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41 en 42** zijn in de bouwregels twee subleden samengevoegd, omdat bij bouwwerken zowel de oppervlakte als ook de diepte van belang is om te kunnen bepalen of een archeologisch onderzoek nodig is.

Het **lid 48.15 Vrijwaringszone - dijk** is toegevoegd aan de regels ter bescherming van de werking van de dijk.

Het **lid 48.18 Vrijwaringszone - windturbine** is een specifieke regeling die is opgenomen voor de overdraai van de wieken van de windturbine. Hiermee wordt te kennen gegeven dat naast de geldende bestemming, het overdraaien van rotoren van windturbines ook mogelijk is. Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbine' wordt gangbaar de vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten ook uitgesloten. Omdat deze op basis van de onderliggende

bestemming ter plaatse niet mogelijk zijn is hier ook geen aparte regeling voor opgenomen.

De opstelplaatsen zijn hoofdzakelijk mogelijk binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbine' (maximaal 1 opstelplaats per windturbine), als ook een inkoopstation (maximaal één). In aanvulling op de overdraai en opstelplaatsen zijn ook aanvullende bouw- en aanlegmogelijkheden ten behoeve van het windpark geboden (zoals parkbekabeling, tijdelijke voorzieningen en toegangs- en onderhoudswegen). Dit is gedaan om extra flexibiliteit te bieden voor het kunnen bouwen van bij het windpark behorende voorzieningen. Voor de aanleg van parkbekabeling is overigens verder geen specifieke bestemming of aanduiding opgenomen omdat deze niet apart ruimtelijk geregeld hoeven te worden

Ter plaatse van de aanduiding vervat in **lid 48.19 Overige zone - woning in de sfeer van het windturbinepark** zijn woningen behorende tot de sfeer van de inrichting aangegeven binnen het plaatsingsgebied. Dit zijn beheerderswoningen bij het windpark, woningen van initiatiefnemers en grondeigenaren. Dit zijn woningen die vanuit geluid en slagschaduw niet als woningen van derden beoordeeld zijn.

Lid 48.20 Overige zone - wijziging ambtshalve is toegevoegd om aan te geven waar een ambtshalve wijziging op een (deel) van het perceel wijzigd is ten opzichte van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en voor zover sindsdien herzien.

In **artikel 50** onder 50.1.1 is lid m toegevoegd voor het realiseren van een paardenbak.

In 50.1.4 onder a is het woordje 'volgende' verwijderd en onder b zijn afwijkingsmogelijkheden van de voorwaarden voor realisatie van een paardenbak opgenomen.

In **artikel 56** onder 56.2.1 is de tekst 'en laten gebruiken' toegevoegd. Dit komt voort uit jurisprudentie waarbij strijdig gebruik door zowel de eigenaar als derden uitgesloten kan worden.

In de bijlagen bij de regels zijn een aantal erfinrichtingsplannen gewijzigd, dit betreft de adressen **Welsummerweg 16** (in 8e verzamelplan was een deel van de erfinrichting niet bijgevoegd), **Peezeweg 17,19 en 21** (door kadastrale splitsing moest de woonbestemming en zodoende ook de erfinrichting aangepast worden), **Welsummerweg 26** (erfinrichting is op detailniveau aangepast), **Ganzeplanweg 1** (door wijziging erftoegang) en **Hessenweg 47** (realisatie schuren op andere plek).

Daarnaast zijn de erfinrichtingsplannen uit de opgenomen herzieningen en wijzigingsplannen toegevoegd aan de regels.

In de bijlagen is de lijst met objectgebonden aangevuld met het adres Kemminckhorstweg 8.

5.1.1 Wijziging regels tussen ontwerp en vaststelling

In het begrip 'aanhuisverbonden beroep en bedrijf' de tekst aangepast aan de Omgevingswet en de verwijzing naar oude wetgeving verwijderd. In dit geval een verwijzing naar het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het begrip 'bestaande schil' is toegevoegd aan de begrippenlijst om te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken meetellen met de inhoud van de woning.

Het begrip 'dagbesteding' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de 18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19. Er was al een begrip 'dagbesteding en logeren', maar deze is specifiek voor de Vilstersestraat 36/36A. Wel is de eerste zin van het laatst genoemde begrip iets gewijzigd en aangepast zoals de zin in het begrip 'dagbesteding is opgenomen'.

De aanduiding 'schuilstal' is op verschillende plaatsen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en staat ook in artikel 3.1. genoemd. Er is geen begripsbepaling van het woord schuilstal en dat kan wellicht tot verwarring leiden. Om die reden wordt een nieuwe begripsbepaling 'schuilstal' in het bestemmingsplan opgenomen, zodat voor alle schuilstallen in het bestemmingsplan duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld.

Het begrip 'woon-zorg' is toegevoegd aan de begrippenlijst zoals deze was opgenomen in de

18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19.

In de artikelen **Agrarisch, Agrarisch glastuinbouw, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Horeca, Landhuis, Maatschappelijk, Recreatie - Recreatiewoning, Recreatie - Verblifsrecreatie, Sport, Verkeer - Railverkeer** is onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is toegestaan. In artikel 28 **Wonen** is de doorhaling van deze zin weer verwijderd, zodat ook hier weer duidelijk is aangegeven dat er per bestemmingsvlak één woning is toegestaan tenzij op de verbeelding anders is weergegeven.

Extra afwijkmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden

In de regels is in het ontwerp 9e verzamelplan een afwijkmogelijkheid opgenomen om een 2e bedrijfswoning te kunnen realiseren. In de regels was opgenomen dat onder voorwaarden het mogelijk was een 2e bedrijfswoning te realiseren als er sprake was van 2 volledige arbeidskrachten. Dit is gewijzigd in anderhalve arbeidskracht.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch

In artikel 3 **Agrarisch** is onder 3.2.4 lid a onder sub 4 een verwijzing gecorrigeerd naar bepaalde leden. Onder 3.5.1 is lid q toegevoegd. Dit komt voort uit de 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westerveldweg ong - Schoolweg 10. In 3.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Agrarisch met waarden

In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 **Agrarisch met waarden** is lid n toegevoegd waardoor een park gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'park met natuurwaarden' en is na lid y een inrichtingsplan hiervoor opgenomen.

In 5.5.2. is een voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd aan de regels en komt voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

In 5.6.1 lid a onder 5 is de tekst iets aangepast na overleg met de OD IJsselland. In 5.6.1 Afwijken is lid e toegevoegd zodat onder voorwaarden afgeweken kan worden van het opgenomen inrichtingsplan.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Bos

In artikel 11 **Bos** is in 11.1 bestemmingsomschrijving lid f toegevoegd zodat een voedselbos gerealiseerd kan worden bij de aanduiding 'voedselbos'.

In 11.4 is een voorwaardelijke verplichting en in 11.5 een afwijking van de gebruiksregels toegevoegd aan de regels. Deze komen voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Maatschappelijk

In 17.1 is in de bestemmingsomschrijving lid j, k, l en m toegevoegd, waardoor woonzorgwoningen en dagbesteding mogelijk wordt gemaakt waar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding' is opgenomen. Daarnaast kan er opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen en een moestuin gerealiseerd worden. In 17.2.1 is voor de bouwregels van gebouwen lid b en f toegevoegd en aan lid d en e is tekst toegevoegd. In 17.2.2 Bedrijfswoningen is lid d toegevoegd waardoor bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' er maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn. In 17.2.3 is lid e toegevoegd waardoor bijbehorende bouwwerken alleen binnen bouwvlak gebouwd mogen worden. Sublid 17.2.5 is toegevoegd waarin nadere eisen zijn opgenomen. Sublid 17.3.2 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen is toegevoegd en in 17.4.1 Strijdig gebruik zijn lid a, f, g en h voor Strenkhaarsweg 15 en 19 toegevoegd. Verder is lid 17.5 Afwijken van de gebruiksregels van de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Dit komt allemaal

voort uit de 18e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19, Lemelerveld.

In 17.3.1 is in lid d sub 1 het woordje tot vervangen door van en bij sub 2 is de verwijzing naar de Stuctuurvisie Buitengebied naar de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen.

In 17.4.1 strijdig gebruik zijn lid d, e toegevoegd voor de percelen Hoevenweg 1 en Meeleweg 43 zodat de percelen ingericht moeten worden volgens de inrichtingsplannen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie

In 22.2.1 Gebouwen is in de bouwregels toegevoegd dat de oppervlakte van waterlodges niet meetelt voor de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Wonen

In 28.2.2 Bijbehorende bouwwerken is lid q toegevoegd zodat er alleen gebouwd kan worden volgens het in de regels opgenomen erfinrichtingsplan voor Dedemsweg 11.

In 28.4.1. Afwijken is in lid c de verwijzing gecorrigeerd.

In 28.5.1 Strijdig gebruik zijn de verwijzingen naar de bijlagen met erfinrichtingsplannen voor diverse adressen opgenomen zoals deze hieronder zijn benoemd.

28.6.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Strenkhaarsweg 12 en 12A en voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.

In 28.7.1 lid a is in de tekst boerderij gewijzigd in (agrarische) bedrijfswoning of bedrijfswoningen.

Toevoegen en/of aanpassingen in regels bestemming Kleine woning

In 29.2.1 lid a is vanwege een zienswijze op het ontwerp 9e verzamelplan de regel over de maximale netto vloeroppervlakte verwijderd voor een kleine woning en is de regel over de dakhelling iets aangepast. Hierdoor hebben initiatienemers meer mogelijkheden een levensloopbestendige woning te realiseren en zorgt de dakhelling er voor dat woningen een uitstraling krijgen die bij het buitengebied past, namelijk één laag met een kap.

In 29.3.1 Strijdig gebruik is lid b toegevoegd zodat de gronden en opstallen alleen volgens het opgenomen erfinrichtingsplannen gebruikt mogen worden voor diverse adressen.

29.4.1 Afwijken voor slopen is toegevoegd voor Dommelerdijk 18 zodat er binnen de gestelde termijn ook daadwerkelijk gesloopt gaat worden.

Wijzigingen en toevoeging erfinrichtingsplannen

Voor de in dit verzamelplan opgenomen herzieningen en omgevingsvergunningen zijn de erfinrichtingsplannen toegevoegd aan de regels van dit verzamelplan. Dit betreft de volgende adressen: **Hoevenweg 1, G.W. van Marleweg 10, Meeleweg 43, Oosteinde 65, Ruitenborghweg 11A, Strenkhaarsweg 15 en 19, Tolhuisweg 11A, Vossersteeg 91D, Westerveen 54, Rekvelddweg 6, Hessenweg 58, 58A en 58B en Hessenweg 83.**

Door de sloop en verkoop van m2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de **Dedemsweg 11** is er een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.

Naast een aanpassing van de erfinrichting is ook een tuinontwerp opgesteld en akkoord bevonden voor het perceel **Peezeweg 21**. De aangepaste erfinrichting en het tuinontwerp worden toegevoegd aan dit verzamelplan.

Bij de procedure voor het realiseren van een kleine woning aan de **Welsummerweg 2 en 2A** is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze wordt aan dit verzamelplan toegevoegd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De ambtshalve wijzigingen zijn geen nieuwe ontwikkelingen maar het vastleggen van de huidige situatie of verbeteren van onjuistheden in de regels. Deze zijn daarom ook economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Er heeft geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt een concept aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden of is op een andere manier voorzien in het vooroverleg. Hierna is dit aangegeven en is indien nodig de reactie hierop van de gemeente aangegeven.

7.1.1 Provincie Overijssel

Dit verzamelplan betreft alleen ambtelijke wijzigingen en is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen in het buitengebied die moeten passen binnen de geldende gebiedskenmerken. Omdat het verzamelplan geen extra woningbouw, recreatiewoningen of agrarische bebouwing betreft is volgens de uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023 geen vooroverleg nodig.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties. Er zijn acht zienswijzen binnengekomen.

In Bijlage 24 Nota van Zienswijzen en wijzigingen, zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is een overzicht van de reacties op de kennisgeving aan instanties en de ambtshalve wijzigingen voor de vaststelling van dit plan opgenomen.