

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	9
Onderwerp:	8 <sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied
Datum:	8 maart 2022
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1414
Informant:	Joke Klink <a href="mailto:j.klink@dalfsen.nl">j.klink@dalfsen.nl</a> (0529) 488 297

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken;
5. De 1<sup>e</sup> wijziging van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' vast te stellen.

**Inleiding:**

In januari 2021 is gestart met het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan 8e verzamelplan Buitengebied. Zeventien haalbare ontwikkelingen in het buitengebied, die nu niet binnen het huidige bestemmingsplan passen, zijn verzameld en verwerkt tot één nieuw ontwerp bestemmingsplan.

Naast de genoemde ontwikkelingen wordt één verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning met project afwijkingsbesluit en zeven herzieningen die allemaal onherroepelijk zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Verder is een aantal ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

De gemeente Dalfsen wil haar dienstverlening aan burgers en bedrijven verbeteren. Vooral als het gaat om kosten (leges) en begeleiding bij procedures. In het jaarlijkse 'Verzamelplan Buitengebied' bundelt de gemeente verschillende plannen in het buitengebied tot één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is de uitkomst van de achtste ronde voor het verzamelplan.

In het 8e Verzamelplan Buitengebied zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

1. **Peezeweg 4**, toepassen van VAB waarbij een extra wooneenheid gerealiseerd kan worden in de voormalige varkensschuur op het perceel dat als karakteristiek is aangemerkt.
2. **Welsummerweg 32**, toepassen van VAB waarbij de karakteristieke schuur wordt verbouwd tot een extra woning op het perceel.
3. **Koepelallee 5**, toepassen van Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan door de sloop van een schuur op eigen perceel.
4. **Vlierhoekweg 9**, toepassen van KGO voor het wijzigen en uitbreiden van de bedrijfsbestemming.
5. **Welsummerweg 49**, toepassen van Sloop voor Kansen waarbij de huidige mantelzorgwoning wordt omgezet naar een reguliere woning en er daardoor een extra woning wordt toegestaan. De sloop m2 komen van Westerveldweg 9 en Oosterkampen 3 die al vast waren gelegd voorafgaand aan de sloop van de landschapsontsierende bebouwing.
6. **Poppenallee 24**, toepassen KGO waarbij twee recreatiewoningen op het water, camperplaatsen en het plaatsen van tenten mogelijk wordt gemaakt.
7. **Ommerweg 4A**, toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woning en een Tiny House door het slopen van varkensschuren op het eigen perceel.
8. **Brinkweg 12A**, toepassen van Sloop voor Kansen en toe staan dat er een bedrijfswoning in het bestaande gebouw dat als vergaderruimte/expositieruimte wordt gebruikt wordt gerealiseerd. Waarbij er op het perceel Brinkweg 12A en op de percelen Peezeweg 2 en Stadhoek 2 gesloopt wordt.
9. **Zandspoor 91**, toepassen van KGO voor de uitbreiding van de bestaande kinderopvang.
10. **Zwarteweg 5**, het toepassen van KGO voor het realiseren van een carport door het wijzigen van de woonbestemming. Verder het omvormen van een bos tot een duurzaam bos voor de biodiversiteit.
11. **Vilstersedijk 25**, het toepassen van KGO voor het plaatsen van 2 recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept. Verder voor de uitbreiding van de tuin en mogelijkheid voor een tuinhuisje/bijgebouw.
12. **Vilstersestraat 36**, met het toepassen van KGO de zorgfunctie uitbreiden, herinrichten van het erf en vernieuwen van de gebouwen waarbij het bestemmingsvlak wordt uitgebreid. Verder het gebruik van het aanliggende weiland voor dagactiviteiten voor de zorg.
13. **Molenhoekweg 8/8A**, toepassen van Sloop voor Kansen voor extra gebouwen voor privédoeleinden bij de bestaande woningen. De resterende sloop m2 worden verkocht voor andere Sloop voor Kansen projecten. Ook wordt VAB toegepast voor een tweetal schuren en recreatief gebruik voor een minicamping.
14. **De Stokte 9**, starten B&B in bestaand bijgebouw op het erf
15. **Hessenweg 18 en 18B** starten van een B&B op de deel, gedeelte met opslag, het realiseren van een theehuis met theetuin en een hondenuitlaatservice voor maximaal 10 honden en hondendagopvang voor maximaal 4 honden.
16. **Wethouders Bijkersweg 1**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en toepassen van VAB voor een schuur voor in pandig gebruik van agrarische dienstverlening (opslag).
17. **Zennepweg 19 en 19A**, toepassen van Sloop voor kansen voor het realiseren van een compensatiewoning en verplaatsing van de woning Zennepweg 15 vanwege geluidsoverlast van de N348.

Voor meer informatie over de ontwikkelingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen en de samenvatting van de plannen, die ook als bijlage is toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken zijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen hebben geleid tot een kleine wijziging van het ontwerpplan. Eén zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen.

## **Argumenten**

### *1.1 Er is een Nota van zienswijzen en wijzigingen opgesteld*

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen en een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van één ruimtelijke onderbouwing en de verbeelding van het bestemmingsplan (zie onder 2.4) en tot een kleine aanpassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen (zie onder 5.1.). De zienswijzen en de beantwoording daarvan staat in hoofdstuk 1.2. en 1.3 van de Nota. Verder zijn in de afgelopen weken nog wat kleine onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingplan ontdekt, die vragen om aanpassing. Deze worden in hoofdstuk 1.4 van de Nota benoemd.

### *2.1 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. De provincie, Gasunie en de Veiligheidsregio hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over de plannen. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in hoofdstuk 1.3. van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

### *2.2 Voor alle opgenomen initiatieven is een participatietraject doorlopen*

Iedere initiatiefnemer heeft het participatiedocument 'U heeft een idee en nu' ontvangen. Met de instructie om in ieder geval alle omwonenden in een straal van 500 meter rond het perceel waarop het initiatief gerealiseerd zal worden, te informeren en hiervan ook verslag te doen. Van alle initiatiefnemers hebben wij een verslag terug gekregen. Daarna hebben wij de initiatieven in mei 2021 als haalbaar aan het college voorgelegd.

### *2.3 De opgenomen ontwikkelingen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

De zeventien initiatieven die zijn opgenomen in het verzamelplan, zijn allemaal voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Een kort overzicht van de plannen is te vinden in bijlage 4 bij dit voorstel. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting van het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied opgenomen.

### *2.4 Tussen het ontwerpplan en het vastgestelde plan zitten een paar verschillen*

Vanwege de zienswijzen is de verbeelding van het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied voor het perceel Lemelerveldseweg 42 en 42A gewijzigd door de aanduiding 'plattelandswoning' die nu op huisnummer 42A is gelegd op te nemen voor huisnummer 42. Verder wordt in de ruimtelijke onderbouwing voor het perceel Koepelallee 5 het getal 50 (afstand tussen de perceelsgrens en de compensatiewoning) gewijzigd in 30 meter en het advies van de Omgevingsdienst IJsselland wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Daarnaast is een eerder verleende vergunning die inmiddels onherroepelijk is geworden voor het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning op het perceel Ankummer Es 3A per abuis niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt alsnog op de verbeelding aangepast door de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn er nog wel wat ambtelijke wijzigingen, die in paragraaf 1.4 van de Nota van zienswijzen zijn benoemd. Om die reden wordt voorgesteld het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied Dalfsen gewijzigd vast te stellen.

### *2.5 De initiatieven dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*

Ieder initiatief moet een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door in ieder geval het initiatief landschappelijk in te passen. In sommige gevallen wordt door toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving nog extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Verder is er sprake van een forse verbetering in de milieuwinst, vanwege het omzetten van verschillende agrarische bedrijfspercelen naar de bestemming Wonen. Daarnaast dragen de initiatieven bij aan de

leefbaarheid van het platteland, door nieuwe kleinschalige recreatie toe te staan en bestaande bedrijvigheid kleinschalig uit te breiden.

### *3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor alle opgenomen initiatieven vooraf ontwikkelingsovereenkomsten zijn afgesloten is een exploitatieplan niet nodig. De ontwikkelingsovereenkomsten zijn allemaal getekend. De overige (ambtshalve) wijzigingen zijn bedoeld om de feitelijke situatie goed te bestemmen. Dit zijn geen ontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

### *4.1 Wettelijk is bepaald dat een gewijzigd plan zes weken na vaststelling van het plan ter inzage wordt gelegd*

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

De wijzigingen die in het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied ten opzichte van het ontwerpplan worden voorgesteld zijn klein en raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Hierover is vooroverleg geweest met de provinciale diensten.

### *5.1 Vanwege een zienswijze is een kleine aanpassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied nodig*

De zienswijze naar aanleiding van het initiatief op het perceel Brinkweg 12A geeft aan leiding tot een kleine aanpassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het gaat om een aanpassing van het begrip 'bestaand erf'. Om onnodige discussie te voorkomen wordt voorgesteld het begrip eenduidig te maken.

Het begrip bestaand erf is nu als volgt omschreven: "Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf". Door in de begripsbepaling in het eerste deel van de zin het woord agrarisch ook tussen haakjes te zetten net zoals in het tweede deel van de zin, wordt de onduidelijkheid die het lezen van de beschrijving nu met zich meebrengt, opgeheven.

### **Kanttekeningen**

*Een eventueel tijdens de beroepstermijn ingediend verzoek om schorsing heeft effect voor het hele plan*

Een bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit, tenzij er binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt gedaan. Dan treedt het hele bestemmingsplan pas in werking nadat de voorzitter van de Raad van State over het schorsingsverzoek een uitspraak heeft gedaan. Als er dus voor één initiatief een dergelijk verzoek wordt gedaan, kan dit effect hebben op alle initiatieven. De kans dat dit gebeurt bij het 8e Verzamelplan is niet goed in te schatten. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpplan zijn niet allemaal gehonoreerd, wel zijn de voorgestelde ambtelijke wijzigingen van ondergeschikte aard.

### **Alternatieven:**

- a. De zeventien opgenomen initiatieven kunnen ook afzonderlijk van elkaar in een herziening van meerdere bestemmingsplannen opgenomen worden. Dit is echter niet efficiënt omdat de raad dan zeventien keer een bestemmingsplan moet vaststellen.
- b. Het is mogelijk om per initiatief of aanpassing zoals die in het Verzamelplan zijn opgenomen, een afweging te maken om de verbeelding en mogelijke regels daarbij al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Per initiatief is daarom een afzonderlijke onderbouwing opgenomen en voor sommige gevallen gelden zelfs specifieke regels.  
Als de raad een initiatief niet wil vaststellen of nog wil wijzigen, is het goed dit bij de behandeling in de commissie kenbaar te maken. Een mogelijk voorstel of amendement hiervan kan dan juridisch goed voorbereid worden.

### **Duurzaamheid:**

Alle plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Met de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het

Buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan erven gegeven.

In de ruimtelijke onderbouwingen die bij de verschillende plannen horen is een specifieke duurzaamheidsparagraaf opgenomen (bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan). Bij de vergunningverlening voor de uitvoering van de projecten zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

**Financiële consequenties:**

De leges voor deelname aan het verzamelplan zijn al betaald en dekken de kosten van het 8<sup>e</sup> Verzamelplan. In ontwikkelingsovereenkomsten die met alle initiatiefnemers zijn gesloten is vastgelegd dat zij eventuele planschade voor hun deel van het verzamelplan moeten betalen.

**Communicatie:**

- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in de Staatscourant.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
- De deelnemers en de indieners van de zienswijzen worden over het besluit van uw raad en het vervolg geïnformeerd.

**Vervolg:**

Na toestemming van de provincie Overijssel voor het starten van een versnelde procedure, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. De belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de Raad van State. Ook tegen de aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen aanvragers de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Ook de ambtshalve wijzigingen treden in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied.
2. Toelichting en regels van het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Exclusief de bijlagen (onderzoeken) die te raadplegen zijn via het ontwerpbestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De bijlagen bij de regels en de ruimtelijke onderbouwingen bij de toelichting zijn wel toegevoegd.
3. De verbeeldingen bij het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.
4. Samenvatting van de opgenomen initiatieven.
5. Een overzicht van de opgenomen wijzigingen en plannen in het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied.
6. De 1<sup>e</sup> wijziging van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

waarnemend gemeentesecretaris/directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2022, nummer 1414;

overwegende dat:

- in het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen meerdere plannen zijn opgenomen;
- deze plannen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- in het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen om het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen actueel te houden;
- het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- er binnen deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er ambtshalve nog een aantal verbeteringen is aangebracht in de regels en de verbeelding van het ontwerp Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die hier als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 8 december 2020;
- het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is vevat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.8eVerzamelplan-vs01;
- het Chw 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- een kleine aanpassing nodig is van het begrip “bestaand erf” die opgenomen is in de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, door het woordje agrarisch in het eerste deel van de zin tussen haakjes te zetten;

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

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken;
5. De 1<sup>e</sup> wijziging van de ‘Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen’ vast te stellen’.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 april 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater