

## Raadsvoorstel

|                    |                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:         | Stedenbouwkundig plan Vosserlanden hoek Vossersteeg-Koesteeg Dalfsen                                            |
| Nummer:            | 2027                                                                                                            |
| Datum besluit B&W: | 14 oktober 2025                                                                                                 |
| Informant:         | Egbert Vugteveen<br>E-mail <a href="mailto:e.vugteveen@dalfsen.nl">e.vugteveen@dalfsen.nl</a><br>(0529) 488 233 |

### **Voorstel:**

Het stedenbouwkundig plan Vosserlanden voor de bouw van 104 woningen op de hoek Vossersteeg-Koesteeg in Dalfsen vast te stellen.

### **Wat is de kernboodschap?**

Door medewerking te verlenen aan het stedenbouwkundig plan worden op de plek van de huidige onbebouwde agrarische percelen 104 woningen gerealiseerd. Wij hebben op 4 april 2023 in principe en onder voorwaarden ingestemd met het realiseren van woningen binnen het plangebied Vosserlanden. Het stedenbouwkundig plan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd. Daarna kan medewerking worden verleend aan het gebruiken van de percelen als woongebied en het bouwen van de 104 woningen door het afgeven van een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

### **Waarom dit voorstel?**

Op 4 april 2023 hebben wij in principe ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het bouwen van woningen binnen het plangebied Vosserlanden op de hoek Vossersteeg-Koesteeg in Dalfsen. Het stedenbouwkundig plan past binnen de Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dalfsen. Daarin is het plangebied aangewezen als toekomstig woningbouwgebied. Er is in de gemeente Dalfsen met name behoefte aan het realiseren van betaalbare woningen voor starters. Dit plan voorziet hierin. Van de 104 woningen wordt 71% voor deze doelgroep gerealiseerd. De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan, omdat de betreffende percelen nu de functie "Cultuur en ontspanning" hebben en deze functie niet voorziet in alleen wonen. Het stedenbouwkundig plan wordt voor vaststelling aan u voorgelegd, voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden ingediend. Dit stedenbouwkundig plan ligt nu voor.

### **Waarom moet dit besluit genomen worden?**

*1.1. Na de instemming door ons met het principeverzoek is nu de vervolgstap gewenst.*

Een stedenbouwkundig plan voor een woningbouwgebied wordt voor vaststelling aan u voorgelegd. Dit stedenbouwkundig plan ligt nu voor. Na de vaststelling door u kan de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA voor de bouw van de woningen in het plangebied Vosserlanden worden ingediend. U heeft besloten dat een dergelijke aanvraag om bindend advies aan u moet worden voorgelegd, als het gaat om het realiseren van meer dan 11 nieuwe woningen in een plangebied. Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt vervolgens ter inzage gelegd, als u een positief advies heeft afgegeven.

*1.2. Het verzoek sluit aan op de uitgangspunten van het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029.*

Het plan voorziet in het realiseren van 104 woningen bestaande uit verschillende typen. Van deze woningtypen valt 71% onder de categorie betaalbare woningen. Dit sluit aan op de uitgangspunten

van het volkshuisvestingsprogramma 2025-2029. Zie de facetkaart in het stedenbouwkundig plan waarop de verdeling van de woningtypen is aangegeven.

#### *1.3. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte*

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020'. Op basis van de verschillende typen woningen is een parkeerbalans opgemaakt. Er wordt geparkeerd op eigen erf waar dit mogelijk is bij de woningen. In de openbare ruimte worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd voor de overige woningen en het parkeren voor bezoekers. Zie de facetkaart in het stedenbouwkundig plan waarop de parkeerbalans is uitgewerkt. Het plan voldoet daarmee aan de Nota Parkeernormen.

#### *1.4. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er qua omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor het plan.*

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing waaruit de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL) blijkt. Tot nu toe zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken.

#### *1.5. Er heeft participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden*

De initiatiefnemer heeft op 20 maart 2024 een 1<sup>e</sup> participatiebijeenkomst gehouden. Op 14 oktober 2025 werd een 2<sup>e</sup> participatiebijeenkomst gehouden waarbij de direct omwonenden en andere belangstellenden werden geïnformeerd over het uitgewerkte stedenbouwkundig plan en welke vervolgstappen er in het planproces worden genomen. De geanonimiseerde verslagen van de bijeenkomsten zijn bijgevoegd.

#### *1.6. De initiatiefnemer geeft voorrang aan Dalfsenaren bij verkoop woningen*

De initiatiefnemer heeft vorig jaar tijdens de 1<sup>e</sup> participatiebijeenkomst aangegeven, dat hij bij de verkoop van de woningen in het plangebied Vosserlanden, voorrang gaat geven aan belangstellenden uit Dalfsen om zodoende het positieve effect op de lokale woningmarkt zo groot mogelijk te laten zijn. Dit is ook opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer.

### **Kan het ook anders?**

#### *1.1 Geen stedenbouwkundig plan vaststellen*

Een alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. In dat geval zal een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. De bestaande situatie blijft dan nog lange tijd gehandhaafd. Er komen dan op deze locatie voorlopig geen extra betaalbare woningen voor starters en senioren die voorzien in een lokale behoefte.

### **Welke mogelijke risico's zien we?**

#### *1.1 Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen de ontwerp omgevingsvergunning*

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kan nog steeds een zienswijze of bezwaar worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor het plan. Er is dan altijd het risico dat belanghebbenden eventueel een zienswijze of bezwaar indienen als de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage wordt gelegd en uiteindelijk wordt verleend.

### **Wat kost het?**

De leges voor het in behandeling nemen van het stedenbouwkundig plan worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht. In een ontwikkelingsovereenkomst is o.a. geregeld dat mogelijke nadeelcompensatie (planschade) voor rekening van de initiatiefnemer komt.

### **Hoe betrekken we onze inwoners?**

Door initiatiefnemer zijn de omwonenden en belanghebbenden op een tweetal momenten meegenomen in de plannen. Zij kunnen eventueel voorafgaand aan de vaststelling van het stedenbouwkundig plan ook nog reageren via Het Podium of Het Gesprek. Na vergunningverlening behouden zij ook de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

### **Hoe maken we het bekend?**

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van de voortgang van de procedure en uw besluit, zodat de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA kan worden ingediend bij een positiefbesluit. De omwonenden en de andere belanghebbenden worden door de initiatiefnemer geïnformeerd.

### **Hoe gaan we verder?**

Na de vaststelling van het stedenbouwkundige plan kan de aanvrager de omgevingsvergunning voor de BOPA met de benodigde ruimtelijke onderbouwing indienen. Vervolgens wordt u om bindend advies gevraagd op basis van het adviesrecht zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet, omdat het meer dan 11 nieuwe woningen betreft. Aan u wordt daarbij voorgesteld, om het bindend advies als instemming met de aanvraag omgevingsvergunning te zien, als er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning dat gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning kan dan vervolgens door ons college plaatsvinden.

Indien er geen zienswijzen en/of bezwaren volgen en netcongestie gaat geen problemen opleveren, is de verwachting dat er eind 2026 gestart kan worden met het bouwrijp maken van het terrein. Dit gaat circa 4 maanden duren. Daarna kan de bouw van de eerste fase starten. Hierbij heeft de ontwikkelaar aangegeven dat in overleg met de gemeente wordt bepaald welk woningtype als eerst op de markt komt, zodat in relatie tot de woonwijk Oosterdalfsen Noord alle doelgroepen bediend kunnen worden.

Voor het verkoopproces rekent de initiatiefnemer meestal ook op 5 á 6 maanden tot start bouw. Als de signalen gunstig zijn zal de initiatiefnemer de voorbereiding van de bouw van de woningen al opstarten zodat zo snel mogelijk nadat er voldoende zicht is op het verlenen van de omgevingsvergunning, de verkoop gestart kan worden en het verkoopproces dus gelijktijdig loopt met het traject van bouwrijp maken. Doel is dan om direct nadat het terrein bouwrijp is (2<sup>e</sup> kwartaal 2027) te starten met de bouw van de woningen. Circa 10 tot 12 maanden na start bouw zullen dan de eerste woningen opgeleverd kunnen worden (1<sup>e</sup> kwartaal 2028).

### **Meer informatie bij dit voorstel**

1. Het stedenbouwkundig plan Vossierlanden d.d. 16 oktober 2025;
2. Verslag participatiebijeenkomst 20 maart 2024 (geanonimiseerd);
3. Verslag participatiebijeenkomst 14 oktober 2025 (geanonimiseerd).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,  
Henry van der Woude

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2025, nummer 2027;

overwegende dat een ontwikkelaar het plangebied Vosserlanden op de hoek Vossersteeg-Koesteeg wil gaan ontwikkelen tot een woningbouwgebied;

dat er grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en senioren;

dat de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan heeft laten opstellen dat o.a. hierin voorziet;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan;

### **b e s l u i t :**

Het stedenbouwkundig plan Vosserlanden voor de bouw van 104 woningen op de hoek Vossersteeg-Koesteeg in Dalfsen vast te stellen.

Dit besluit is genomen in de openbare vergadering van de raad van 24 november 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
Michael Sijbom

de griffier,  
Johan Paul de Groot