
Nota van Zienswijzen en wijzigingen

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indieners 1 (brief van 8 januari 2024, ontvangen 9 januari 2024, kenmerk Z/24/713251).....	3
2. Indieners 2 (brief van 23 januari 2024, ontvangen 29 januari 2022, kenmerk Z/24/715141).....	5
3. Indieneer 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, kenmerk Z/24/714913).....	9
4. Indieneer 4 (brief van 25 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715146).....	13
5. Indieneer 5 (brief van 8 februari 2024, ontvangen op 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716454).....	15
6. Indieneer 6 (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715583).....	16
7. Indieneer 8 (brief van 6 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716885).....	23
Kennisgeving	32
2.1. Kennisgeving	32
2.1.1. Waterschap Drents Overijsselse Delta	32
2.1.2. Provincie Overijssel	32
Ambtshalve aanpassingen na ontwerp	33
2.2. Ambtshalve aanpassingen.....	33

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied" heeft van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indieners 1 (brief van 8 januari 2024, ontvangen 9 januari 2024, kenmerk Z/24/713251)

Indieners maken bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

In het ontwerpbestemmingsplan is artikel 29 "Wonen-Kleine woning" toegevoegd. In paragraaf 29.2.1 worden er voor kleine woningen de regels opgesomd waaraan de kleine woning moet voldoen. Ten aanzien van het netto vloeroppervlak wordt gesteld dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m². De medewerker van de gemeente heeft aangegeven dat de reden om het netto vloeroppervlak te maximaliseren enkel opgenomen is om te voorkomen dat er "platte dozen" gebouwd kunnen worden. Hiermee wil de gemeente Dalfsen voorkomen dat er plannen voor kleine woningen kunnen worden ingediend waarbij een groot netto vloeroppervlak met platte daken wordt gehanteerd hetgeen niet wenselijk/lelijk is. Dit is te begrijpen. Echter in het ontwerp bestemmingsplan worden voor kleine woningen ook eisen gesteld aan de minimaal en maximaal toe te passen dakhelling. Door eisen aan de dakhelling en de inhoud te stellen is het overbodig om daarnaast ook eisen te stellen aan het maximale toelaatbare netto vloeroppervlak, immers platte dozen kunnen met de gestelde eisen ten aanzien van de minimale dakhelling niet worden gebouwd. Met het achterwege laten van een maximaal netto vloeroppervlak ontstaat ook de mogelijkheid een flexibeler levensloopbestendige indeling van de kleine woning te maken waarbij alle benodigde ruimten (woonkamer/keuken/ eetkamer/ entree/ slaapkamer/ badkamer/wc/techniekrimte) gelijkvloers kunnen worden aangebracht. Bij bijvoorbeeld een kleine woning met afmetingen van 16 bij 6 meter is dit te realiseren en wordt ook voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de dakhelling en de inhoud van een kleine woning.

Overigens worden er in paragraaf 21.2 Bouwregels voor recreatiewoningen en paragraaf 28.2 Bouwregels voor woningen er ook geen eisen gesteld aan een maximaal toegestane netto vloeroppervlak.

Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet aangegeven wat er met netto vloeroppervlak bedoeld wordt.

Wij willen u verzoeken om, met bovenstaande toelichting, te heroverwegen om af te zien van het maximaliseren van het netto vloeroppervlak voor kleine woningen'.

Op 10 januari 2024 schreven de indieners:

Even voor de zekerheid/ter bevestiging.

We hebben een zienswijze ingediend op het ontwerp Chw. Bestemmingsplan 9^e verzamelplan Buitengebied Dalfsen over het maximaliseren van de netto vloeroppervlakte van 80 m². Ik heb begrepen dat als er ten aanzien van dit punt er een aanpassing komt, deze aanpassing ook wordt doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen op het erf welke nu ook ter inzage ligt.

Overigens wordt in het beeldkwaliteitsplan kleine woningen op het erf enkel over maximaal vloeroppervlak van 80 m² gesproken en niet over een **netto** vloeroppervlak.

Wat is het verschil tussen vloeroppervlak en netto vloeroppervlak?

Op 10 januari 2024 reageerde de gemeente:

De vraag over het vloeroppervlak staat in de zienswijze, dus die wordt in dat kader beantwoord. Maar de beschrijving in het bestemmingsplan is bepalend. Verwacht wordt dat we naar aanleiding van de zienswijze het woord "netto vloeroppervlak" veranderen in oppervlakte, waarvoor in het bestemmingsplan al een omschrijving is opgenomen. En dat wordt ook in het beeldkwaliteitsplan aangepast.

Op 10 januari schreven de indieners:

Daar schiet helaas niemand iets mee op als enkel de term "netto vloeroppervlakte" veranderd wordt in "oppervlakte" van het bouwwerk.

Sterker nog wanneer de maximalisering er niet af gaat en de toelaatbare oppervlakte van de kleine woning in het bestemmingsplan maximaal 80 m² gaat worden dan is dit zelfs een verslechtering van de 80 m² netto vloeroppervlak zoals nu is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Als je dan toch wil maximaliseren, dan zou dit mijn inziens op 100 m² gesteld moeten worden. Komt ook overeen met de oppervlakte die je ongeveer kunt bouwen bij een recreatiewoning. Ik hoop oprecht dat jullie hier goed naar kijken zodat toekomstige bouwers/bewoners van kleine woningen een fatsoenlijke indeling kunnen maken.

Reactie gemeente:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

Het college heeft ingestemd met het opnemen van een maximale (netto)vloeroppervlakte van 80 m² voor kleine woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Indieners vinden deze oppervlakte te klein, omdat het naar hun mening niet mogelijk is om binnen deze oppervlakte een levensloopbestendige woning te realiseren. Een oppervlakte van 100 m² zou naar hun mening beter zijn, omdat hierin alle functies gerealiseerd kunnen worden (inclusief een slaapkamer op de begane grond) binnen de toegestane inhoud van 375 m³ en de in het bestemmingsplan opgenomen dakhelling.

Er is in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om voor de kleine woning een maximale vloeroppervlakte op te nemen naast de inhoud van de woning, om ervoor te zorgen dat de woningen de uitstraling krijgen die past bij het buitengebied, namelijk 1 laag met een kap.

De redenatie van de indieners van de zienswijze dat het opnemen van een oppervlakte niet nodig is om dit effect te bereiken, is terecht. Door het stellen van een maximale inhoud en een dakhelling, geeft het bestemmingsplan voldoende aanknopingspunten om een gebouw met een kap te realiseren. Het is niet nodig om hier nog een maximale oppervlakte aan te verbinden. Wel is bij deze overweging meegenomen dat een dakhelling van minimaal 18°, zoals in het bestemmingsplan staat, heel laag is en bijna niet de indruk van een kap geeft. Daarom zal deze minimale maat worden opgehoogd naar 30° zodat de woning een zichtbare kap krijgt.

Oppervlakte van het bouwwerk

Indieners maken ons erop attent dat er geen eenduidigheid is in terminologie over de manier waarop de oppervlakte wordt gemeten in het bestemmingsplan. Omdat wordt voorgesteld om de regel over de oppervlakte van de kleine woning te laten vervallen, is deze opmerking voor de beantwoording van de zienswijze niet meer van belang.

Conclusie gemeente:

Gelet op deze zienswijze en de beantwoording ervan, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen (zie rood) aan te passen;

Artikel 29.2.1. Kleine woningen

- a. **Per bestemmingsvlak “Wonen – Kleine woning” is ten hoogste een kleine woning toegestaan, met dien verstande dat:**
 - 1. de inhoud van een kleine woning niet meer dan 375 m³ mag bedragen;**
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;**
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;**
 - 4. het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 80 m²; (verwijderen)**
 - 5. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;**
- a. Het beeldkwaliteitsplan voor kleine woningen, wordt ook overeenkomstig dit voorstel aangepast.

2. Indieners 2 (brief van 23 januari 2024, ontvangen 29 januari 2022, kenmerk Z/24/715141)

Indieners maken bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Hierbij ontvangt u de zienswijze namens onze klant, indiener, Kreuleweg 3 te Dalfsen, tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

De zienswijze richt zich tegen het zeer beperkte zoekgebied dat aan het bedrijf van onze klant is toegekend.

Situatie

Onze klant heeft een veehouderijbedrijf met een vergunning voor onder andere 660 melkgeiten en 840 vleesvarkens. Het bedrijf heeft een zoekgebied van 6.671 m². Dit is ontstaan doordat onze klant in het verleden slechts 0,96 ha grond in eigendom had bij de bedrijfslocatie. Inmiddels heeft onze klant 2,5 ha grond in eigendom rondom de bedrijfsgebouwen.

Vanwege de omvang van het bedrijf van onze klant staan er op dit moment machines en werktuigen buiten. En ook de voerbalen liggen, vanwege gebrek aan binnenopslag, buiten op het erf. Onze klant wil daarom een werktuigenberging/opslagruimte bouwen aan de noordzijde direct aan de noordgevel van de varkensstal. De te bouwen werktuigenberging/opslagruimte past echter niet binnen het zoekgebied.

Het huidige zoekgebied 'overige zone- agrarisch bedrijf a' is in de afbeelding hieronder weergegeven



Figuur 1: Zoekgebied Kreuleweg 3 in ontwerpbestemmingsplan

In onderstaande afbeelding is met geel de situering van de te bouwen werktuigenberging ten behoeve van agrarische producten (voerbalen, stro, werktuigen en machines) weergegeven.



Figuur 2: beoogde situering te bouwen werktuigenberging/opslag

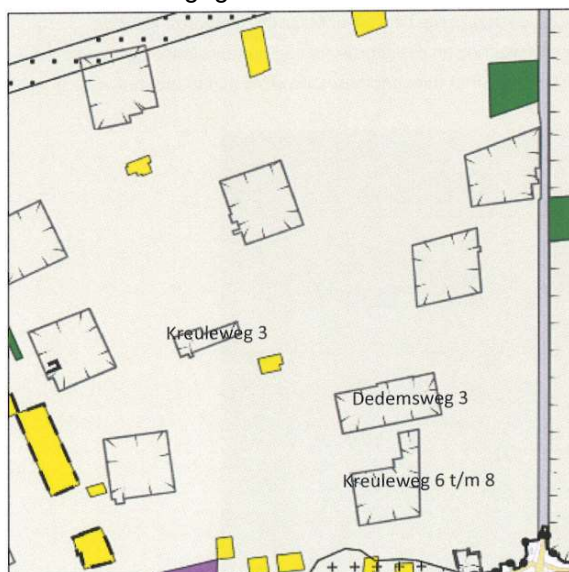
Zienswijze

De bedrijfslocatie van het bedrijf van onze klant heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen dat in 2013 is vastgesteld slechts een zoekgebied van 6.670 m² gekregen. Dit betekent dat dit voor deze locatie ook het bouwperceel is.

Onze klant heeft op het bestemmingsplan in 2013 een zienswijze ingediend om het zoekgebied te vergroten tot ongeveer 1 ha, helaas is dat niet toegekend. De reden hiervoor was deels dat bij het bedrijf slechts 0,96 ha in eigendom was. Daarnaast gaf de gemeente aan dat de (des-tijds) gevraagde uitbreiding van het zoekgebied niet op een ideale locatie lag en in het deelge-bied van deze locatie een meer blokvormige verkaveling voor komt. Maar ook dat de gemeente niet wilde dat er voor de voorgevel werd gebouwd.

Blokvormige verkaveling

In het deelgebied tussen de Hoevenweg en de Dedemsweg, waar het bedrijf van onze klant is gesitueerd, hebben de zoekgebieden bij de andere agrarische (veehouderij)bedrijven met de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' minimaal een oppervlak van 20.000 m² of meer. In onderstaande afbeelding zijn de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven bij het bedrijf van onze klant weergegeven.



Figuur 3: Zoekgebieden omliggende bedrijven

Dit betekent dat al die omliggende bedrijven, indien nodig, een bouwperceel van 15.000 m² kunnen bebouwen. Dit heeft tot gevolg dat onze klant ten opzichte van andere agrarische bedrijven (en ook veehouders), ruim 13.000 m² minder ruimte heeft binnen het zoekgebied, maar ook dat onze klant ruim 8.000 m² minder aan bouwperceel heeft. Onze klant moet daardoor veel vaker (binnenplannen) afwijken van het bestemmingsplan dan de omliggende agrarische bedrijven. Dit leidt tot extra kosten terwijl het bedrijf van onze klant een volwaardig agrarisch bedrijf is. Dit betekent dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Om dit te herstellen is onze klant een groter zoekgebied nodig.

Bovendien is de situering van het bedrijf van onze klant vergelijkbaar met de agrarische bedrijven op de locaties Kreuleweg 6 t/m 8 en Dedemsweg 3. Ook deze twee bedrijven liggen niet aan een doorgaande weg, maar een eind van de straat af en zijn bereikbaar via een lange oprit. Zowel het bedrijf aan de Kreuleweg 6 t/m 8 als het bedrijf aan de Dedemsweg 3 hebben een zoekgebied van circa 2,5 ha.

Doordat de eigendomssituatie van onze klant is gewijzigd, kan het zoekgebied ten opzichte van het voorgestelde zoekgebied in de zienswijze van 2013, wel voldoen aan een (meer) ideale locatie. In onderstaande afbeelding is met de blauwe lijn het gewenste zoekgebied voor het bedrijf van onze klant opgenomen. Dit zoekgebied heeft een oppervlakte van 1,5 ha en is daarmee nog steeds kleiner dan de zoekgebieden van de omliggende agrarische bedrijven. Maar dit biedt onze klant de mogelijkheid om wijziging in de bedrijfsvoering en het gebruik van de

buitenruimte door te voeren zonder daarvoor een omgevingsvergunning met (binnenplanse) afwijking aan te moeten vragen



Figuur 4: Gewenste zoekgebied met blauwe lijn

Voorgevel

Bij het intekenen van het nu voorgestelde zoekgebied van 1,5 ha is er rekening mee gehouden dat er niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dit zoekgebied biedt onze klant echter wel voldoende ruimte voor benutting van de buitenruimte. Hierdoor is er ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven geen sprake meer van de grote rechtsongelijkheid waar nu sprake van is.

Tot slot

Gezien de grote zoekgebieden van de omliggende agrarische (veehouderij)bedrijven ten opzichte van het zeer kleine zoekgebied van onze klant, verzoeken wij u het zoekgebied te vergroten naar 1,5 ha, zoals weergegeven in afbeelding 4. Door het zoekgebied op die manier in te tekenen wordt er voorkomen dat er voor de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd en is er nog steeds aansluiting bij de blokvormige verkaveling in dit deelgebied en is er sprake van een meer ideale locatie van het zoekgebied en wordt voorkomen dat het bouwperceel smal en langwerpig wordt.

Overigens betekent een groter zoekgebied niet dat onze klant kan uitbreiden in dierenaantallen. Zou onze klant dit willen realiseren, dan zullen de omgevingsvergunning voor milieu en Natura 2000-activiteit (voorheen Wnb-vergunning) eerst moeten worden verleend.

Wij verzoeken u aan de zienswijze tegemoet te komen.

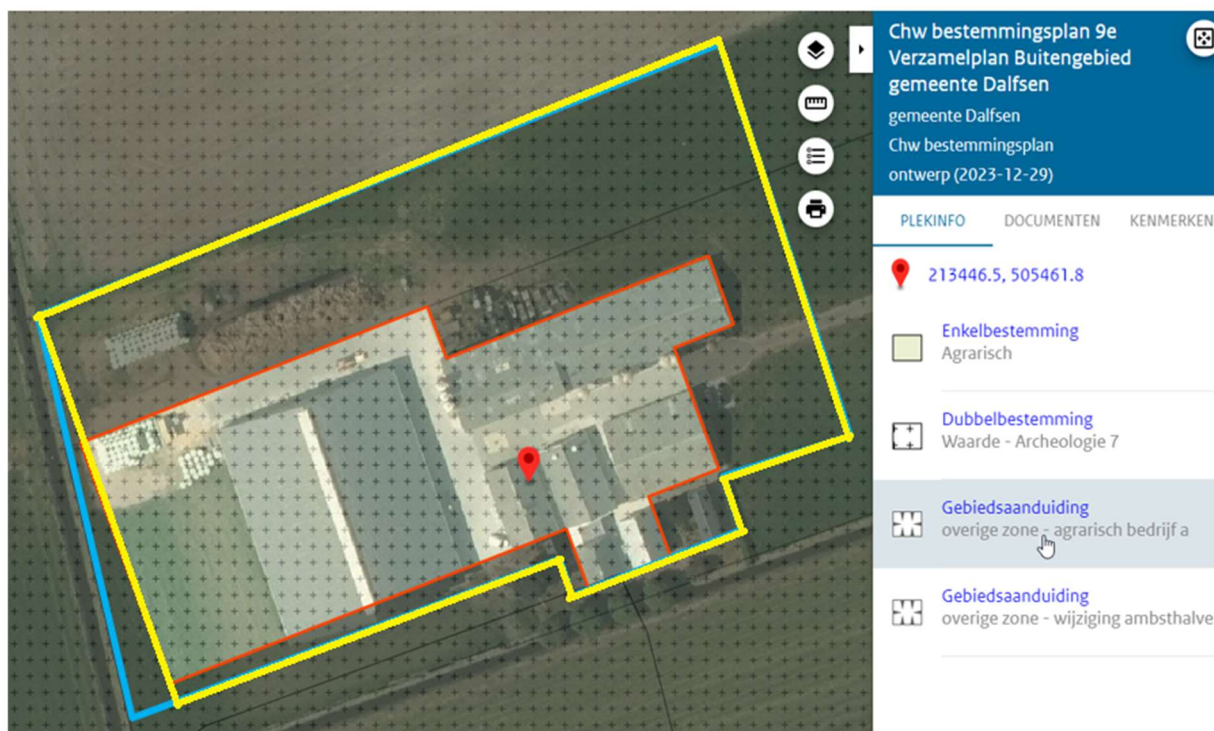
Reactie gemeente:

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, willen we aan de zienswijze tegemoet komen, zoals voorgesteld door de adviseur.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast, zoals opgenomen op de onderstaande figuur (geel omrande gebied). Dit

is gebeurd in overleg met de adviseur en de eigenaren van het perceel, indieners van de zienswijze.



3. Indiener 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, kenmerk Z/24/714913)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

In het Gemeenteblad van 29 december 2023 is, onder het nummer 559954, mededeling gedaan van de tervisielegging van het "Ontwerp Chw bestemmingsplan 9" Verzamelplan Buitengebied Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf.

Hierdoor maak ik van de gelegenheid gebruik om een **zienswijze** in te dienen naar aanleiding van de in voorbereiding zijnde planologische regeling. Ik doe dat namens mijn cliënten, indieners te Raalte. Zij zijn sinds 2 oktober 2023 eigenaar van de woonboerderij met opstallen, staande in Lemelerveld.

(i)

Het voornemen bestaat om het hoofdgebouw (de woning) uit te breiden met een serre. Inmiddels is er een bouwplan in voorbereiding, dat op ambtelijk niveau is besproken. Tijdens dat overleg is gebleken dat de huidige situatie, die voor zover mijn cliënten bekend legaal aanwezig is ontstaan, niet op een eenduidige manier is vastgelegd op de plankaart (verbeelding) en de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat is op dit moment zoals bekend nog het 8^e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen.

De huidige (bestaande) situatie is van gemeentewege in kaart gebracht. Zie luchtfoto onderaan deze zienswijze.

Omdat de in voorbereiding zijnde planwijziging - met uitzondering van de genoemde nieuwe woonvormen - consoliderend van aard is, maak ik van de gelegenheid gebruik om uw Raad te verzoeken om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke. Zulks door middel van het aanbrengen van één of meer wijzigingen op de verbeelding en een gewijzigde vaststelling van de van toepassing zijnde regels.

Een van de redenen dat er op het erf (perceel) van mijn cliënten op dit moment een grotere oppervlakte aanwezig is aan 'bijbehorende bouwwerken' is overigens dat in het verleden twee percelen zijn samengevoegd. Op één daarvan staat een voormalig waterschapshuisje. Deze historie rechtvaardigt naar de mening van mijn cliënten mede om in de huidige situatie een (iets) grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in algemene zin bij recht is toegestaan bij vergelijkbare erven/ percelen met dezelfde bestemming. Meer concreet luidt het verzoek dus om in artikel 28.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) van de in ontwerp ter visie gelegde bestemmingsplanregels een nieuw lid toe te voegen (de meest logische plaats daarvoor lijkt na cijfer 8, waarna een nieuw negende lid kan worden toegevoegd) tot uitdrukking te brengen overwerken bouwmogelijkheden mijn cliënten kunnen beschikken, in afwijking van hetgeen in algemene zin bij recht is toegestaan).

(ii)

In artikel 28.4.1 van de in ontwerp ter visie liggende planologische regeling is voorzien in de mogelijkheid om in afwijking van de in algemene zin geldende maximale oppervlakte voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken, in aanvulling daarop nog een carport te bouwen met een oppervlakte van 20 m².

Daarbij geldt echter als beperkende voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan 120 m².

Eigenaren van een perceel in het buitengebied van Dalfsen die op het moment van de inwerkingtreding van het op dit moment nog geldende 8e Verzamelplan reeds beschikken over een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, maar nog niet over een carport, komen dus niet meer in aanmerking voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een dergelijk (bijbehorend) bouwwerk.

Dit is naar het oordeel van belanghebbenden niet redelijk. Zij pleiten ervoor om, net zoals dat wordt gedaan in de zogenoemde (kleine) kernen van Dalfsen, als regel te hanteren dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend bij het bepalen van de totale oppervlakte aan toegelaten bijbehorende bouwwerken. Namens belanghebbenden verwijs ik uw Raad in dit verband bijvoorbeeld naar het gestelde in artikel 27.2.2 (Bijbehorende bouwwerken) uit het bestemmingsplan (Chw) voor de kleine kernen van Dalfsen, zoals dat met ingang van 29 december 2023 (zeer recent) in ontwerp ter visie is gelegd.

Waarom zou het redelijk zijn om in de (kleine) kernen, en dus: binnen de bebouwde kom, zoveel meer aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan in het buitengebied? Meer precies

geldt dat uiteraard ook met betrekking tot de mogelijkheden om zoiets eenvoudig als een carport te bouwen. Het pleidooi luidt dan ook concreet om de betreffende regelingen gelijk te trekken, dan wel in ieder geval in artikel 28.4.1 van het in ontwerp ter visie liggende 9e Verzamelplan het absolute maximum van 120 m² los te laten.

(iii)

De voorgestelde regels (die grotendeels overeenstemmen met de op dit moment nog geldende regels uit het 8e Verzamelplan) geven in de praktijk aanleiding tot interpretatieverschillen. Dat is naar de mening van mijn cliënten ongewenst.

Meer precies gaat het om de verhouding tussen enerzijds het gestelde in artikel 28.2.1, aanhef en sub c, waarin staat dat de maximale inhoud van een woning (bij recht) in beginsel niet meer mag bedragen dan 750 m³ en het gestelde in artikel 28.2.2 van de regels waarin een maximum is gesteld aan de oppervlakte van zogenoemde bijbehorende bouwwerken.

Omdat het in de vorige alinea bedoelde maximum afhankelijk is gesteld van de oppervlakte van 'de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden', kan en moet daar naar de mening van mijn cliënten redelijkerwijs uit worden afgeleid dat de oppervlakte van een woning (als hoofdgebouw) niet meetelt in de berekening van het maximum aan bijbehorende bouwwerken.

Concreet: de mogelijkheid om een bestaande woning uit te breiden tot (in ieder geval) 750 m³ in de situatie dat de inhoudsmaat nog niet is benut, mag niet afhankelijk worden gesteld van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die in planologische zin aanwezig is en dat geldt meer in het bijzonder ook in de situatie waarin er op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplanregeling reeds een grotere oppervlakte aanwezig is dan in algemene in bij recht is toegestaan.

Deze discussie wordt overigens (zoals bekend) veroorzaakt doordat in de hier (in ontwerp) gekozen systematiek onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk' niet alleen (opnieuw) de meer traditionele 'aan- en bijgebouwen' worden verstaan (die in functionele zin ondergeschikt moesten zijn aan het hoofdgebouw waar ze in planologische zin bij hoorden), maar ook en evenzeer een uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning).

De aanleiding om de in de vorige alinea bedoelde termen gelijk te trekken, heeft (zoals bekend) te maken met de tot 1 januari 2024 geldende regeling voor vergunningsvrij bouwen. Het voert in het bestek van deze zienswijze vanzelfsprekend te ver om daar (nog) dieper op in te gaan. Het verdient echter wel aanbeveling om het gesignaleerde probleem op te lossen, door in de nieuwe planregels tot uitdrukking te brengen dat de oppervlakte als bedoeld in artikel 28.2.2 van die regels los staat van dat gedeelte van een perceel dat in planologische zin in aanmerking komt voor het oprichten van een woning (als hoofdgebouw).

Nota Bene

In paragraaf 4.4 van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022 lijkt van dezelfde systematiek te worden uitgegaan als door mijn cliënten wordt bepleit. Met andere woorden: ook aan dit beleidsdocument kan in alle redelijkheid een argument worden ontleend om uitbreidingen van een bestaande woning, als 'bijbehorende bouwwerken', niet in de maximale oppervlakte te betrekken die (bij recht) mag worden opgericht

conform de van toepassing zijnde bestemmingsplanregeling.

Tenslotte

Namens cliënten verzoek ik uw gemeenteraad om de zienswijze van cliënten geheel te honoreren en daaraan uitvoering te geven in de vorm van de vaststelling van de voorgestelde wijzigingen van de in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplanregeling.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Zo niet, dan verneem ik uiteraard graag de eventuele vragen.

Bijlage:



Reactie gemeente:

Artikel 4.6 lid 3 Invoeringswet Ov regelt dat het oude recht nog van toepassing is totdat het verzamelpen onherroepelijk is. De bestaande planologische regels zoals die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, wijzigen alleen nog door de afronding van lopende procedures, inclusief eventuele rechterlijke uitspraken (vernietiging of het zelf in de zaak voorzien) (MvT Invoeringswet, p. 100).

In de regels van het verzamelpen in artikel 1, lid 1.2 bestemmingsplan, sub b is verwoord dat wijzigingen in de regels ten opzichte van het moederplan en de daarop volgende herzieningen aangegeven worden met een gele arcering. Het is alleen mogelijk om een zienswijze in te dienen op onderdelen die in het 9^e verzamelpen zijn opgenomen of gewijzigd. De procedure kan niet worden gebruikt voor het inbrengen van nieuwe wensen of vragen. Daarvoor moet een verzoek om een principe-uitspraak of een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

De door indiener ingediende zienswijze ziet niet op een wijziging van de regels, maar wil juist een toevoeging op de bestaande regels. Dit zou dan een ambtshalve wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de lopende procedure zijn waarbij dan moet worden beoordeeld in hoeverre die wijziging leidt tot een wezenlijk ander plan.

Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijze een wijziging betreft die tot een wezenlijk ander plan leidt. Wijzigingen in de regels waren waar nodig en wenselijk alleen nog mogelijk voordat het ontwerp verzamelpen ter inzage werd gelegd.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

4. Indiener 4 (brief van 25 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715146)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Naar aanleiding van het telefoongesprek d.d. 16 januari 2024 met een medewerker van de gemeente dient Enexis deze zienswijze in. In dit telefoongesprek is gesproken over het werkingsgebied van onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Met deze zienswijze vraagt Enexis uw Raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Enexis merkt daar het volgende over op.

Taak en doelstelling Enexis

Vanuit haar wettelijke taak als netbeheerder is Enexis gehouden om te (blijven) voorzien in een betrouwbaar en robuust energienetwerk. Met het oog op de energietransitie is Enexis bovendien gehouden om, in versneld tempo, het energienetwerk uit te breiden. De toegenomen elektrificatie in ons land noopt tot snelle(re) uitbreiding van het net en deze behoefte zal in de (nabije) toekomst alleen maar groter worden. Om de energietransitie te realiseren en afnemers te kunnen blijven aansluiten heeft Enexis in de periode tot 2030 gepland om het aantal stations te verdriedubbelen en hiervoor nieuwe kabels aan te leggen. Deze opgave staat ten dienste van gemeenten ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, scholen, ziekenhuizen, mobiliteit, het afnemen van opgewekte duurzame energie et cetera. De (wettelijke) opgave van Enexis blijkt dagelijks een grote uitdaging (ook in de gemeente Dalfsen). Om de uitbreiding van het net tijdig te realiseren zijn voorspelbare vergunningprocedures (en toetsingskaders voor de vergunningen) van groot belang. Zo kunnen bestemmingsplannen die de plaatsing van deze transportverdeelstations toestaan versnellend werken. In het kader daarvan merkt Enexis het volgende op.

Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II

Enexis is voornemens om in de gemeente Dalfsen een nieuw transportverdeelstation te bouwen. Enexis heeft hiervoor een locatie op het hoog dat valt binnen het werkingsgebied van het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van de beoogde locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Het te realiseren transportverdeelstation past binnen de gebruiksregels en bouwregels van dit bestemmingsplan.



Bij een eerste studie naar bovenstaande locatie viel Enexis het volgende op. Onderhavig bestemmingsplan (het 9. verzamelplan Buitengebied Dalfsen) heeft ook betrekking op bovenstaande locatie.



Dit zou met zich brengen dat de gronden niet meer de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' hebben maar de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naar aanleiding van deze constatering heeft Enexis telefonisch contact gehad met een medewerker van de gemeente (werkzaam bij het domein Ruimte binnen uw gemeente). In dit telefoongesprek is aangegeven dat het 9e verzamelplan per abuis ook betrekking heeft op de gronden als opgenomen in het bestemmingsplan 't Febriek Zuid II.

Aangegeven is dat dit wordt hersteld in de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Enexis vraagt uw Raad dan ook om bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan de grenzen van het bestemmingsplan zo aan te passen dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de gronden waar het bestemmingsplan 't Febriek Zuid II reeds in voorziet'

Reactie gemeente:

Het klopt inderdaad dat het ontwerpbestemmingsplan '9e verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen' over het al vastgestelde bestemmingsplan "'t Febriek Zuid II" heen ligt. Dat is inderdaad niet de bedoeling en dit zal – zoals mondeling toegezegd - worden hersteld. De gronden waarop het bestemmingsplan "'t Febriek Zuid II" betrekking heeft, zullen dan geen deel meer uitmaken van het 9e verzamelplan Buitengebied.

Conclusie Gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt gewijzigd door het plangebied van 't Febriek II niet op te nemen in het 9e verzamelplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen.

5. Indiener 5 (brief van 8 februari 2024, ontvangen op 12 februari 2024, kenmerk Z/24/716454)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Vanaf 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ligt het ontwerp Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" (hierna: het ontwerp) van de gemeente Dalfsen voor een ieder ter inzage. Aan deze procedure is door u het planidentificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01. toegekend. Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage ligt kan schriftelijk of mondeling gereageerd worden op het ontwerp door het indienen van een zienswijze.

Hierbij dien ik namens indiener (hierna: de klant), gevestigd aan de Veldweg te Dalfsen, een zienswijze in tegen het ontwerp dat ter inzage is gelegd. Als bijlage 1 is daartoe een machtiging van de klant opgenomen. Allereerst wordt ingegaan op de bezwaren die de klant heeft tegen het ontwerp. Tot slot wordt afgesloten met een conclusie en een verzoek.

Inleiding

Het ontwerp dat ter inzage ligt 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 het ontwerp zijn alle voorgaande verzamelplannen en onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijakingsbesluit opgenomen. Daarnaast hebben ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden door de raad.

Voor de locatie aan de Veldweg 3 te Dalfsen is op 20 januari 2020 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee schuren. Het bouwplan was destijds strijdig met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 15.000 m² mocht bedragen. Met de realisatie van de twee agrarische loodsen werd het bouwperceel met 2.700 m² overschreden. De omgevingsvergunning die is verleend is middels een ambtshalve aanpassing in het ontwerp Chw. bestemmingsplan verwerkt.

De klant kan zich niet verenigen met het ontwerp, nu zij van mening is dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Om onduidelijkheid bij toekomstige initiatieven te voorkomen, dient de klant een zienswijze in. Hierna geef ik de concrete bezwaren tegen het ontwerp'

Onjuiste maatvoering

Het perceel van de klant is bestemd als 'Agrarisch' en kent de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch bedrijf a'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch bedrijf a' mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedragen dan 15.000 m².

In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding '*agrarisch bedrijf a of b waarbij tevens een 'oppervlakte'*' is aangeduid maximaal de aangeduide oppervlakte is toegestaan. Aangezien voor het bedrijf aan de Veldweg 3 te Dalfsen een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van twee loodsen, waarbij het maximum oppervlakte bouwperceel van 15.000 m² werd overschreden met 2.700 m², is in het ontwerp een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 17.700 m²' opgenomen.

Het doet ons vermoeden dat de gemeente beoogt om ter plaatse van de Veldweg 3 te Dalfsen een bouwperceel toe te staan van 17.700 m². Indien dit het geval is, heeft de gemeente echter een verkeerde aanduiding opgenomen op de verbeelding. Doordat een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak' is opgenomen, doet het vermoeden dat ter plaatse een bebouwd oppervlak van 17.700 m² is toegestaan in plaats van een bouwperceel van 17.700 m². Dit vermoeden wordt mijns inziens bevestigd doordat in de planregels bij bijvoorbeeld de bestemming 'bedrijf' onder de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' wordt verstaan dat de aangegeven oppervlakte mag worden gebouwd (zie artikel 6,2.1 van het ontwerp).

De maatvoering zoals nu opgenomen, komt bovendien niet terug in de planregels van het ontwerp. In artikel 3.2.1 onder a van de planregels van het ontwerp wordt immers gesproken over 'oppervlakte', terwijl de verbeelding is voorzien van de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 17.700 m²'. Deze bewoordingen dienen overeen te komen en consistent te worden toegepast.

Uit de planregels en de verbeelding blijkt onvoldoende of ter plaatse een bebouwd oppervlak óf een bouwperceel van 17.700 m² wordt toegestaan. Dit kan tot onduidelijkheid leiden bij toekomstige initiatieven.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande doet het ons vermoeden dat de omgevingsvergunning niet op juiste wijze is verwerkt in het ontwerp. Ik verzoek u duidelijkheid te verschaffen over de regeling ten aanzien van bouwpercelen. Concreet is van belang of ter plaatse van de Veldweg 3 te Dalfsen een bebouwd oppervlak óf een bouwperceel van 17.700 m² toegestaan is.

Tot besluit

Mocht deze zienswijze aanleiding geven tot vragen van uw kant, dan zijn wij graag bereid om een nadere toelichting te geven.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze, is de manier waarop de verleende vergunning is verwerkt in het 9^e verzamelplan, vergeleken met soortgelijke aanpassingen in eerdere verzamelplannen. We zijn tot de conclusie gekomen, dat de manier waarop de vergunning voor de uitbreiding van de oppervlakte bijbehorende bouwwerken op het perceel Veldweg 3 in het 9^e verzamelplan is verwerkt, niet overeenkomt met eerdere vergelijkbare aanpassingen. Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat dit in de toekomst wellicht tot verwarring kan leiden. Daarom stellen wij voor de verbeelding bij het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De volgende aanpassing van de verbeelding wordt opgenomen bij het 9^e verzamelplan: i.p.v. maximum bebouwd oppervlak wordt het: "Oppervlakte: 17.700 m²".

6. Indiener 6 (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, kenmerk Z/24/715583)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Middels dit schrijven wil ik een dubbele zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan "Ontwerp CHW bestemmingsplan 9^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

Indiener is sinds september 2022 eigenaar geworden van het perceel aan De Stouwe 19A, kadastraal bekend als sectie W nr. 00637 en in het BAG-register geregistreerd als DSN01-W-637 en BAG-id: 0148010000091214.

In het ontwerp-bestemmingsplan, dat momenteel ter inzage ligt staat, dat de stal op het perceel De Stouwe 19 A als "schuilstal" in het nieuwe plan vermeld zal worden met agrarische bestemming. Dit stond op het moment van uw schrijven niet vermeld in het bestemmingsplan. Vreemd, want de paardenstal is immers al in 2004 vergund en in 2007 gebouwd, destijds door dhr. Praas en de paardenstal behoorde bij het erf aan de overkant van de weg.

Hierbij wil ik u vragen om de benaming te veranderen in "paardenstal" (zoals u het ook telkens in uw schrijven benoemd) of "veeschuur". De omschrijvingen die in landelijke beleidsnota's/landelijke regels aan een schuilstal worden toegekend, passen niet bij de schuur die op mijn terrein staat. Ik houd paarden in deze paardenstal.

Om de veiligheid van de dieren te kunnen waarborgen, zeker met opkomst van de wolf in ons gebied, zet ik de paarden zelf naar buiten en zet ze ook zelf weer op stal zodat ik de controle over de veiligheid en welzijn van de dieren heb. Het woord "schuilstal" is dus niet passend en ik teken hiertegen, zoals gezegd, bezwaar aan.

Reactie gemeente:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

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

Vervolg zienswijze

Zoals in de eerste alinea al aangegeven, dien ik een dubbele zienswijze in: Ik vraag namelijk ook om de toevoeging "Tijdelijke woonbestemming" op het ingetekende vlak, van de kadastratekening (bijlage 2), middels het plaatsen van een woonunit/chalet/flexwoning. Een dergelijk verzoek heb ik reeds in april van 2023 aan u gestuurd voorzien van toelichting en een bouwkundige voorbeeldtekening'

Hierop heb ik tot op heden geen relevant antwoord gekregen.

Reactie gemeente:

Voor zover ons bekend is de door indiener bedoelde aanvraag bij de afdeling die de vergunningen verleend binnengekomen. Naar aanleiding van deze brief is contact met indiener opgenomen en heeft indiener – op zijn verzoek - verschillende gesprekken gehad met de manager van de Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling. In deze gesprekken heeft indiener mondeling antwoord gekregen op zijn verzoek.

Vervolg zienswijze:

Het lijkt mij een goed moment om dit verzoek nu nogmaals te doen.

Reactie gemeente:

Het is alleen mogelijk om een zienswijze in te dienen op onderdelen die in het 9^e verzamelplan zijn opgenomen of gewijzigd. De procedure kan niet worden gebruikt voor het inbrengen van nieuwe wensen of vragen. Daarvoor moet een verzoek om een principe-uitspraak of een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Toch hebben wij besloten om op dit deel van de zienswijze inhoudelijk in te gaan, zodat ons standpunt helder en schriftelijk op papier staat.

Vervolg zienswijze:

Hieromtrent heb ik onlangs samen met mijn adviseur een gesprek gehad bij Ruimtelijk Ordening om een rood-voor-rood-regeling te bespreken. Maar wat schetst mijn verbazing? De gemeente Dalfsen heeft recent de mogelijkheden rondom rood-voor-rood drastisch gewijzigd.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad heeft in 2022 de Beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” aangepast, in die zin dat de mogelijkheid om een kleine woning of tiny house te realiseren in het buitengebied op een bestaand erf, heeft opgenomen. Maar waarschijnlijk heeft dit deel van de zienswijze betrekking op de aanpassing van de beleidsregels in 2017, waarna het alleen nog mogelijk werd om op bestaand erf te bouwen.

Vervolg zienswijze

Dit heeft tot gevolg dat er geen klein bouwvlak, ca. 450m² naar De Stouwe 19A verplaatst kan worden. Op donderdag 18 januari 2024, heb ik tijdens de inloopavond op het gemeentehuis, hierover vragen gesteld. Het bleek dat niet alle raadsleden van dit besluit op de hoogte zijn, wat ik vreemd vond.

Deze mogelijkheid lijkt voor mij dus ook niet meer haalbaar of moet alsnog in de in ontwikkeling zijnde plattelandsvisie aangepast worden zodat de oude rood-voor-rood regeling bereikbaar blijft voor alle inwoners van de gemeente Dalfsen.

Reactie gemeente:

Het was onder de beleidsregels die golden tussen 2017 en 2022, niet mogelijk om een ‘klein bouwvlak’ op een perceel met agrarische bestemming te leggen. Wellicht doelt de indiener van de zienswijze op de beleidsregels die golden voor 2017, toen het nog wel mogelijk was om een woning op een perceel met een agrarische bestemming te bouwen. De raad heeft er in 2017 nadrukkelijk voor gekozen om deze mogelijkheid te laten vervallen, om te voorkomen dat er overal in het buitengebied woningen gebouwd kunnen worden. Bovendien wilde de raad hiermee ook voorkomen dat agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en er zorg voor te dragen dat het agrarisch gebied ook agrarisch gebied blijft. De mogelijkheid om extra woningen in het buitengebied te bouwen beperkt zich tot een ‘bestaand erf’ waarop samenhangende bebouwing is toegestaan. Dat bestaand erf is op de verbeelding een vlak met de bestemming ‘wonen’ of ‘maatschappelijk’ of het is een agrarisch erf met een woning en bijbehorende bouwwerken.

Het feit dat voor een (schuil)stal ooit een vergunning is afgegeven betekent niet dat er sprake is van een bestaand erf.

Vervolg zienswijze

Daarom dien ik nogmaals een verzoek in voor aanpassing van het bestemmingsplan voor een tijdelijke woonbestemming voor De Stouwe 19A en het plaatsen van een tijdelijke woonvorm voor 15 jaar. Deze tijdelijke woonvorm zou vorm gegeven kunnen worden door het plaatsen van bijvoorbeeld een flexwoning. Hiervoor verwijs ik u naar de bijlage.

Deze flexwoning kan geplaatst worden middels het afgeven van een tijdelijke gedoogbeschikking volgens de WABO. Een dergelijke gedoogbeschikking verandert niets aan de huidige bestemming van het perceel. Tevens wil ik hierbij aangeven dat er op meerdere locaties binnen de gemeente ook afgeweken wordt van bestaande bestemmingen. Ik hoop dat ik, samen met de Gemeente Dalfsen, kan komen tot een constructieve samenwerking waarbij er gedacht wordt in oplossingen en mogelijkheden (zoals bijv. de gemeente Montferland- zie verwijzing) en niet in moeilijkheden en onmogelijkheden. Gezien de tijd waarin we leven, waarbij de mogelijkheden om te kunnen wonen zeer(!) beperkt zijn, ook in de gemeente Dalfsen, lijkt mij dit een goed uitgangspunt.

Ik hoop dan ook dat ik een uitnodiging van de Raad en het college van B&W krijg om mijn uitgangspunten en mogelijkheden persoonlijk toe te lichten, zeker gezien alle moeite die ik gedaan heb en tegenwerking die ik tot op heden ervaren heb bij het vinden van passende woonruimte. Ik hoop dat deze zienswijzen tot een bevredigende uitslag leidt.



Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties

Reactie gemeente:

Een zienswijze kan niet worden gebruikt om nog nieuwe initiatieven op te nemen in een bestemmingsplan (nu Omgevingsplan). Aan het verzoek kan dus niet worden tegemoet gekomen. Maar ook als dit verzoek op zichzelf staand moet worden beoordeeld, is de conclusie dat hieraan niet meegewerkt kan worden. Het plaatsen van een tijdelijke woning voor een periode van 15 jaar is in strijd met de bestemming van het perceel waarop de stal aan De Stouwe 19A staat. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en de woning wordt niet ten behoeve van de bestemming gebruikt.

In paragraaf 5.4 van de plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" staat dat de gemeente onnodige verstening van het buitengebied wil voorkomen. Dit vertaalt zich in een terughoudend beleid als het gaat om het bouwen buiten bestaande erven.. De bestaande veldschuren worden gerespecteerd, aldus de plantoelichting. Er staan in het buitengebied van Dalfsen meerdere veldschuren, waarvoor dezelfde regeling geldt als voor de schuur van de indiener van de zienswijze. Wij vrezen voor precedentwerking wanneer wonen bij een dergelijk stal of schuur wordt toegestaan.

Gelet op het beleid van de gemeente Dalfsen alsmede het belang van het voorkomen van precedentwerking kan een zwaarder gewicht worden toegekend aan het belang om ongewenste verstening van het buitengebied te voorkomen dan aan het belang van de indiener van de zienswijze om een woning bij een stal te mogen plaatsen.

Het feit dat de indiener van de zienswijze problemen heeft met het vinden van huisvesting, staat niet op zichzelf. Dit is een algemeen probleem en de vraag om (tijdelijke) huisvesting te mogen

plaatsen op agrarische percelen heeft de gemeente vaak bereikt. De uitspraak 'niets is zo definitief als tijdelijk' is op deze situatie zeker van toepassing, zeker als het gaat om huisvesting. Als tijdelijke huisvesting wordt toegestaan op percelen die hier niet voor bedoeld zijn en ook nog eens zonder de zekerheid van een definitieve oplossing (b.v. in de gevallen waarin mensen tijdelijk in een unit mogen wonen als ze hun woning verbouwen), roept de gemeente problemen over zich heen.

Vervolg zienswijze

Deze zienswijze bevat twee bijlagen en één verwijzing.

Bijlage 1: Omgevingsvergunning aanvraag De Stouwe 19A

Bijlage 2: Huidige en gewenste situatie De Stouwe 19A

Verwijzing: Zo regelt de gemeente Montferland het.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-29307.pdf>

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691380/1>

Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning

Onderwerp: Plaatsen van een tijdelijke woonunit De Stouwe 19a,7722VT te Dalfsen

Geachte College,

Ik ben sinds 07-09-2022 eigenaar van het perceel gelegen aan De Stouwe 19a te Dalfsen. Kadastraal bekend als Sectie W nr. 00637 gemeente Dalfsen.

Het perceel heeft één opstal; te weten een bestaande schuur, annex veestalling, welke vergund is op 24 November 2004. Het biedt stallingsruimte aan paarden. Ik was voormalig inwoner van de gemeente Dalfsen. In april 2022 is de scheiding tussen mij en mijn voormalige vrouw uitgesproken, waarbij het woonhuis verkocht is. Ik woonde van 01-01-2022 tot 01-09-2022 op twee andere adressen en van 01-09-2022 tot 01-04-2023, samen met mijn dochter, tijdelijk op Bungalowpark "Het Giethmenseveld", Hogevelsdweg 26-204 te Giethmen. Per 01-04-2023 zijn wij wederom verhuisd, dit maal naar Woestenweg 13,7739 RA in de Vinkenbuurt gemeente Ommen. Onderhand woonachtig op een chaletpark met huurcontract tot 01-05-2024! Dan moeten wij dit chalet weer verlaten.

Mijn zoon woonde sinds de scheiding noodgedwongen in Zwolle, door het niet kunnen aanbieden van de juiste huisvesting.

Details, kan ik in een (vervolg)gesprek desgewenst toelichten aan het verantwoordelijke afdelingshoofd of aan de Burgemeester of Wethouder.

Gezien het woningtekort is het vinden van een betaalbare woning voor een alleenverdiener, met een torenhoge alimentatieplicht, onmogelijk.

Ik heb een tiental keren meegedongen naar een aanvaardbare woning, maar dat is steeds niet gelukt. Het gevolg hiervan is dat wij nu 5^e verblijfadres hebben binnen 14 maanden. Ook kom ik, gezien mijn persoonlijke situatie, niet in aanmerking voor een geschikte huurwoning.

Het verblijf aan de Woestenweg 13 stopt per 01-10-2023. Dan gaat de verhuurder zelf in het pand wonen, wat bij het aangaan van het huurcontract niet vermeld werd. Deze onzekerheid geeft ons weer veel onrust. dit is uiteindelijk telkens met 2 weken verlengd maar 01-01-2024 moesten wij de Woestenweg 13 verlaten.

Om toch een voorlopige zekerheid te kunnen bieden en om rust te krijgen binnen het gezin, is het belangrijk dat er op korte termijn voor de komende jaren een vaste plek voor het gezin gecreëerd wordt. Dit geven de instanties dan ook heel nadrukkelijk aan in hun aanbevelingen.

Daarom wil ik de gemeente Dalfsen dringend vragen een tijdelijke vergunning te verlenen voor het plaatsen van een woonunit op het perceel, gelegen aan de De Stouwe 19a te Dalfsen. Hierbij denk ik aan een woonunit welke overwegend zelfvoorzienend is. De nutsvoorzieningen zijn al aanwezig. Een schetsontwerp, gemaakt door Bouwkundig Advies en Tekenbureau Bouwtek-tuur, kunt u vinden in bijlage 1.

Graag hoor ik of de gemeente Dalfsen bereid is om medewerking te verlenen aan het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Ik zie uw reactie graag op korte termijn tegemoet.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op één onderdeel aangepast. *Het eerste deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een begrip voor het woord 'schuilstal':*

“Een schuilstal is een gebouw met drie of vier wanden en een dak, dat dieren beschermd tegen zon, wind en regen en is een plek om dieren op verantwoorde wijze te verzorgen, te voeren en onderdak te verschaffen”.

*Wat het tweede deel van de zienswijze betreft, merken wij op dat dit een op zichzelf staand verzoek is, dat geen onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Bovendien kan hier niet aan worden meegewerkt omdat het plaatsen van een tijdelijke woonunit op een perceel met een agrarische bestemming, in strijd is met het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. Het is ook niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente om hier medewerking aan te verlenen. Als het de wens is om toch maatwerk te verlenen, moet rekening worden gehouden met precedentwerking. Bovendien is het geen op zich zelf staand probleem. Veel mensen, zijn dringend op zoek naar woonruimte. Meewerken aan dit verzoek betekent dat er dan een algemene regeling moet komen, zodat iedereen gelijkwaardig behandeld wordt. De gemeente Dalfsen heeft wel beleid, waardoor het mogelijk is woningen op **bestaande erven** toe te voegen, met toepassing van sloop voor kansen. Dit is een regeling voor een definitieve oplossing, die zekerheid biedt aan degenen die woonruimte zoeken.*

Bijlage 1: tekening voorgenomen nieuwe situatie De Stouwe 19a te Dalfsen.

Perceel DSN01 W 637

Eigenschappen perceel

Gemeentecode	DSN01
Sectie	W
Perceel	637
Grootte	10.000 m ²
Laatste wijziging	9-5-2011
Kadastrale gemeente	Dalfsen

Maatvoering

Opvragen

Adres

Straatnaam	De Stouwe
Huisnummer	19 A
Postcode	7722VT
Woonplaats	Dalfsen

De Stouwe 19 A

Dossiers

BasisgegevensBeschermd gezichtenBestemmingLeefbaarheidPandPerceelWOZ-Waarde

Adresgegevens

Straat	De Stouwe
Huisnummer	19
Huisletter	A
Postcode	7722VT
Woonplaats	Dalfsen

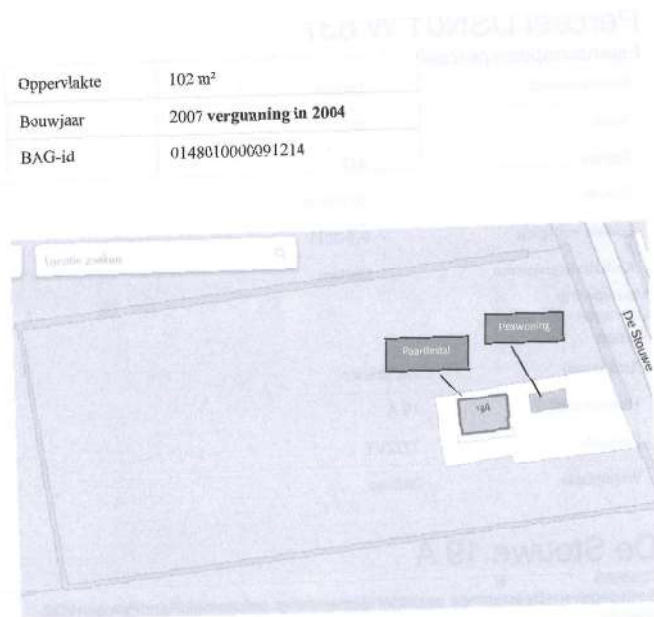
Verblijfsobject

Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	Overige gebruiksfunctie

Indiener 7 (brief van 2 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716105)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Uit nadere informatie van Van Dijk ontwerp en engineering blijkt dat de huidige grenslijn wonen/agrarisch vanaf de bestaande (bedrijfs)woning thans 14 meter bedraagt. (Bij nameting 14.33 meter). Ten behoeve van het te realiseren bouwwerk verzoek ik u deze grenslijn met 2 meter te verleggen tot 16 meter vanaf de bestaande achtergevel van de (bedrijfs)woning'.



Ik verzoek u derhalve aan het bezwaar tegemoet te komen.

In een mail van 5 december 2024 vraagt indiener om de grenslijn te verleggen naar 4 in plaats van 2 meter.

Reactie gemeente:

De huidige begrenzing is inderdaad heel krap en het is daarom geen probleem om voor het perceel Brinkweg 12a de huidige grenslijn met vier meter te verleggen waardoor er meer ruimte ontstaat voor mogelijke uitbreiding van de woning.

Conclusie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen met vier meter wordt verlegd.

7. Indiener 8 (brief van 6 februari 2024, ontvangen op 6 februari 2024, kenmerk Z/24/716885)

Indiener maakt bezwaar tegen het 9^e verzamelplan buitengebied om de volgende redenen:

Tot mij wendde zich indiener, eigenaar van de Vossersteeg 91A (7722 RJ) te Dalfsen met een verzoek om hem bij te staan in de volgende kwestie. Cliënt heeft mij gevraagd een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 9^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Dit ontwerp ligt ter inzage van 30 december 2023 tot en met 9 februari

2024. Een afschrift van de publicatie uit het Gemeenteblad met nummer 559954 wordt bijgevoegd (productie 1). Ook de eigenaren van de percelen aan de Vossersteeg 91B t/m 91C (eigenaren) onderschrijven de inhoud van deze zienswijze voor zover het gaat om hun percelen. Deze zienswijze wordt mede namens hen ingediend. Daar waar in deze zienswijze cliënt staat, kan derhalve ook cliënten gelezen worden.

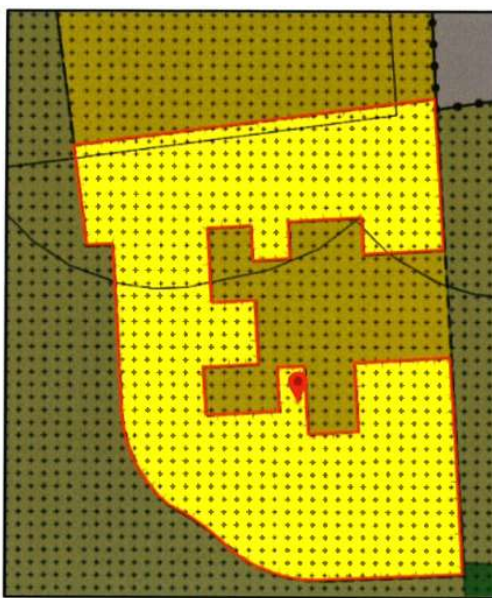
Cliënt heeft voor onderhavige kwestie woonplaats gekozen bij mij op kantoor. Ik mag u dan ook verzoeken uw correspondentie in het vervolg direct aan mij te zenden (Postbus Apeldoorn).

Inleiding

Cliënt is eigenaar van de percelen aan de Vossersteeg 91A (B&C) Dalfsen. Dit perceel staat kadastraal bekend als DSN01 N 1658 (zie afbeelding 1). Het perceel is onderdeel van een plan waarbij drie (en in de toekomst vier) nieuwe woningen worden gecreëerd op een voormalig bedrijfsterrein. Dit project is mogelijk gemaakt door de (gewijzigde) vaststelling van eerdere bestemmingsplannen, waaronder Chw bestemmingsplan 7^e Verzamelplan Buitengebied gemeente



Afbeelding 1: Uitsnede kadastrale kaart



Afbeelding 2: Zone 'erf zonder bebouwing'

Dalfsen' & 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23^e herziening, van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg'.

Beperken vergunningsvrij bouwen

Volgens de planregels en de plantoelichting is uw raad voornemens om een aantal ambtshalve aanpassingen op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Eén van deze ambtshalve aanpassingen betreft het voornemen om de aanduiding 'erf zonder bebouwing' op te nemen ter plaatse van perceel Vossersteeg 91 te Dalfsen. Dit volgt uit artikel 28.2.1 onder j en artikel 28.2.2 onder o van de planregels (zie ook visuele weergave: afbeelding 2).

De reden voor het opnemen van deze aanpassing is (1.2.4.1.43 plantoelichting) dat uw raad van oordeel is dat 'de locatie zo bijzonder is dat volgens het erfinrichtingsplan alle functies (zowel wonen als bergruimte) in 1 volume moet worden gebouwd.

Door deze bepaling worden de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen, wat op landelijk niveau als wenselijk wordt beschouwd, onevenredig doorkruist. De Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meerdere malen overwogen dat alleen in zeer specifieke gevallen een planregeling kan worden opgenomen die vergunningsvrij bouwen aan banden legt.¹ Dit kan enkel wanneer locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Het is dus aan uw raad om deugdelijk te onderbouwen in hoeverre de locatie-specifieke omstandigheden vergen dat de mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken te realiseren, moet worden beperkt. Cliënt meent dat een dergelijke onderbouwing ontbreekt.

Uw raad heeft volstaan met een zeer summiere omschrijving van de locatie ter plaatse:

1.2.5.1.43 Vossersteeg 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 vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd, is voor het erf de aanduiding “erf zonder bebouwing” opgenomen.

¹ Ter illustratie: ABRvS 12 januari 2022 ECLI:NL:RVS:2022:82 & ABRvS 10 februari 2021 ECLI:NL:RVS:2021:281.

De enkele vermelding dat de ‘locatie zo bijzonder is’ is uiteraard onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken. Waar het bijzondere karakter uit bestaat en waarom dit aanleiding zou geven om vergunningvrij bouwen te beperken, wordt niet duidelijk. Uw raad geeft bijvoorbeeld niet aan welk belang of welke doelstelling de beperking van vergunningvrij bouwen beoogt te beschermen. Voor het overige wordt enkel verwezen naar het erfinrichtingsplan. Los van de vraag of in het erfinrichtingsplan blijkt geeft van enige aanleiding om de voorgenomen aanduiding op te nemen, is het uiteraard aan uw raad als planwetgever om zelf ruimtelijke onderbouwing aan te dragen die maakt dat van het uitgangspunt uit het Bor moet worden afgeweken. Een enkele verwijzing naar een door een derde opgesteld erfinrichtingsplan is daarvoor onvoldoende.

Los van de gebrekkige onderbouwing is cliënt van mening dat van een bijzonder situatie geen sprake is. Voordat de bestemming op de locatie is veranderd naar ‘Wonen’ had het gehele perceel de bestemming ‘Bedrijf’ (zie 2^e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen). De heersende praktijk was dat de oppervlakte op de locatie voor het grootste gedeelte



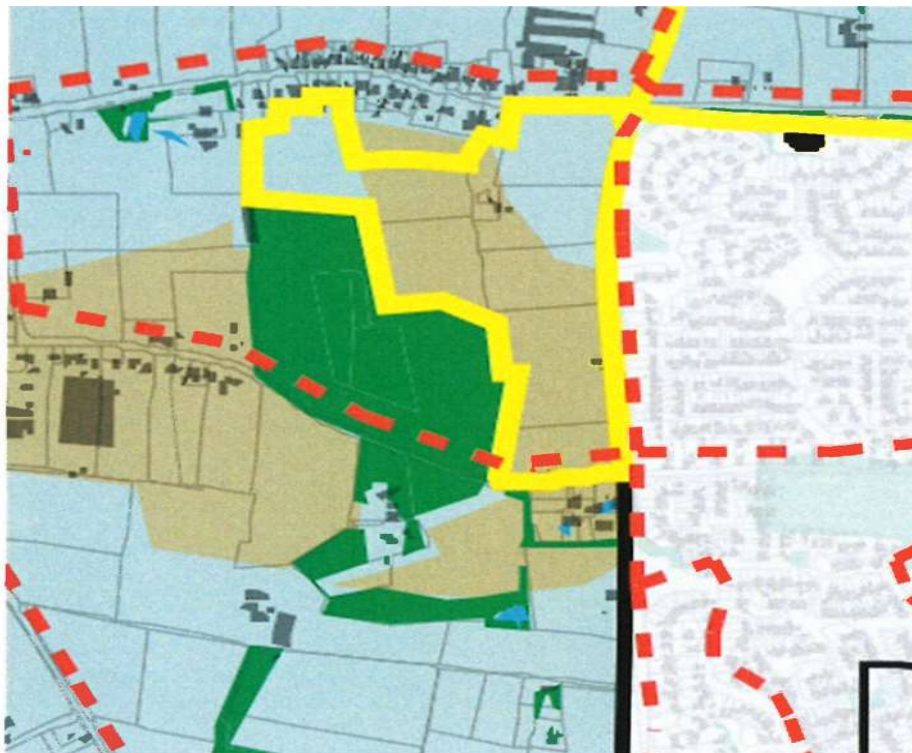
Illustratie bebouwing bedrijfsbestemming

bestond uit bebouwing in de vorm van een grote opslagloods. Van een ‘bijzondere’ locatie zoals uw raad stelt, was en is nimmer sprake geweest.

Ook onder de geldende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om drie woningen (inclusief vergunningvrije ruimte) te creëren. Kennelijk is er – gelet op de locatie – nimmer reden geweest om deze locatie aan bouwbeperkingen te onderwerpen. Bovendien blijkt uit de Omgevingsvisie dat er op een groot gedeelte van de ter plaatse aanwezige es een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) rust met als togedachte bestemming wonen (zie onderstaande afbeelding).

Enerzijds wil er in de toekomst ruimte worden geboden aan grootschalige woningbouw die een groot deel van de aanwezige es mag beslaan, terwijl anderzijds vergunningvrije bouwweken moet worden voorkomen.

Gelet hierop is cliënt van oordeel dat van een dusdanig ‘bijzondere locatie’ dat de vergunning-



Uitsnede Omgevingsvisie: wvg gebied woon

vrije bouwmogelijkheden moeten worden uitgesloten, geen sprake is.

Erfinrichtingsplan

Bij het ontwerp bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan gevoegd. Voor zover het inrichtingsplan al moet worden gezien als ruimtelijke onderbouwing geeft dit plan zelf ook geen blijk van locatie-specifieke omstandigheden die het noodzakelijk maken dat het vergunningsvrije bijgebouwen in het geheel moeten worden uitgesloten. Het erfinrichtingsplan gaat niet expliciet in op locatie-specifieke aspecten die het noodzakelijk maken om vergunningvrij bouwen te beperken. Over een dergelijke beperking wordt in het geheel niet gesproken. Dat is ook logisch, omdat het plan niet met dit doel is opgesteld en daarom überhaupt niet kan worden aangemerkt als een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de voorgenen erfaanduiding.

In de plantoelichting wordt weliswaar gesproken over het realiseren van wonen en bergruimte in één volume, maar de reden hierachter is een esthetische. Namelijk 'om de schuren een robuuste uitstraling passend bij de maat en schaal van het erf (....)'¹ te geven.²

Dit doel in combinatie met het voorkomen van 'verrommeling van het erf' zijn onvoldoende om van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te kunnen spreken.

Er wordt op geen enkele wijze verwezen naar de concrete ruimtelijke belangen of beleidsuitgangspunten die hiermee worden beschermd. Er wordt enkel in algemene bewoordingen verwezen naar provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

² Zie pagina 15 erfinrichtingsplan Erve Ankum

Daarbij wordt weliswaar gewezen op het behoud van het open (essen)landschap en de voorkeur om het erf open te houden, maar cliënt ziet niet in waarom de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen hier significant afbreuk aan zouden doen. Dit wordt in ieder geval ook niet door uw raad gemotiveerd. Ook binnen deze beleidsuitgangspunten is het goed mogelijk om de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken te respecteren. Deze bouwwerken kunnen immers ook aansluitend op de geplande bebouwing worden opgericht, waardoor van verrommeling of doorbreking van het open landschap geen sprake is. Bovendien treedt er ook dan immers nog steeds een sterke verbetering op ten opzichte van de situatie onder oude bedrijfsbestemming.

Los van het feit dat een deugdelijke onderbouwing ontbreekt, is cliënt van mening dat een regeling waarbij het vergunningvrij bouwen wordt beperkt, niet noodzakelijk is gelet op de goede ruimtelijke ordening. Dit terwijl het opnemen van een dergelijke specifieke aanduiding grote consequenties heeft voor de bouwmogelijkheid van cliënt.

(Toekomstige) vierde woning

In de plantoelichting wordt gesproken over een mogelijk vierde woning op het achterste gedeelte van het perceel aan de Vossersteeg 91. Op dit moment bestaat er echter geen planologische mogelijkheid om deze vierde woning daadwerkelijk te realiseren. De planregels en bijbehorende verbeelding vermelden immers nog steeds 'drie' als het maximale aantal toegestane wooneenheden. Toch acht uw raad het nodig in de planverbeelding alvast ruimte te maken voor een mogelijke vierde woning en deze mogelijkheid mee te nemen in de afbakening van de voorgenomen erfaanduiding. Een aanknopingspunt omtrent het doel vindt men op de laatste pagina van het beeldkwaliteitsplan, waarin staat aangegeven dat de vierde woning een optionele locatie is bij mogelijke woningverplaatsing in de toekomst:

Voor het 7^e verzamelplan voor het buitengebied van Dalfsen kunnen maximaal 3 kavels worden gerealiseerd. De vierde meest noord westelijke kavel is daarbij een optionele locatie. Mocht er in de toekomst binnen de gemeente spraken zijn van de verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen dan kan er van deze kavel gebruik gemaakt worden. Om tot een kloppend eindbeeld te komen is deze wel alvast meegenomen in dit Beeldkwaliteitsplan.

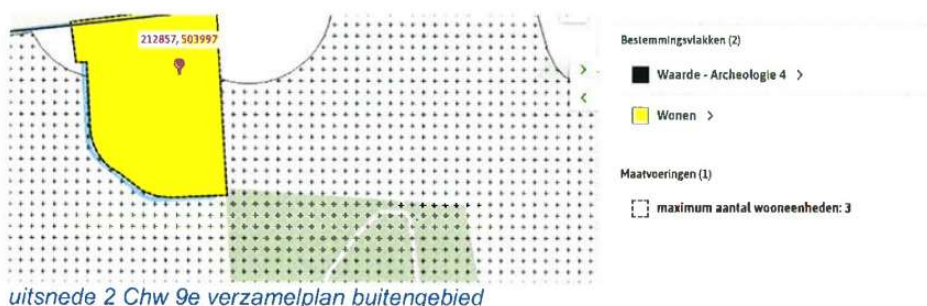
De realisatie van de vierde woning is dus afhankelijk van onzekere, in de toekomst gelegen omstandigheden, maar vormt voor uw raad kennelijk voldoende grondslag om alvast mogelijkheid te creëren voor forse extra bebouwing op het perceel. Cliënt juicht dit initiatief vanuit het oogpunt van extra woningbouw alleen maar toe, maar concludeert tegelijkertijd dat het beperken van de bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van het perceel kennelijk minder strikt is

dan uw raad doet voorkomen. Ook dit bevestigt dat het uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geenszins noodzakelijk is om de specifieke eraanduiding op te nemen.

Aangezien uw raad de vierde woning vanuit ruimtelijk oogpunt een gewenste en mogelijke ontwikkeling zit, begrijpt cliënt niet waarom de mogelijkheid niet direct al wordt geboden. De afhankelijke situatie die nu in het plan wordt voorgesteld, ontbeert een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Het gaat om een verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen. Of daar een ruimtelijke relatie bestaat met onderhavige perceel wordt volledig losgelaten. Uw raad acht de locatie echter wel gewenst en mogelijk. Niet valt in te zien waarom de locatie dan nu al niet mogelijk gemaakt voor een vierde woning.

Ontwerpplan in strijd met de 23^e herziening

Op 5 december 2023 (dus een aantal weken eerder dan het onderhavige ontwerpbestemmingsplan) heeft u het ontwerp Chw bestemmingsplan Buitengebied gem. Dalfsen, 23^e herziening van Marleweg, Meelweg en Vossersteeg (verder 23^e herziening) vastgesteld. In dit plan heeft u op de onderhavige gronden maximaal **vier** wooneenheden mogelijk gemaakt. Opvallend is dan ook dat u in het onderhavige ontwerpplan **drie** woningen maximaal toelaat, maar in de toelichting nog steeds over vier woningen heeft. Cliënt meent dan ook dat u ten onrechte uitgaat van maximaal **drie** wooneenheden. Op geen enkele wijze heeft u vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt deze wijziging gemotiveerd.



Reactie gemeente

Het klopt inderdaad dat de verbeelding bij het 9^e verzamelplan nog uitgaat van 3 woningen, in afwachting van de vaststelling van de 23^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, dat de bouw van een 4^e woning mogelijk maakt. Voordat het 9^e verzamelplan voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zal deze omissie worden hersteld.

Vervolg zienswijze

Planschade

Het opnemen van de specifieke aanduiding zal ertoe leiden dat cliënt en de andere (drie) toekomstige bewoners van het financiële schade leiden door waardevermindering van hun woningen. De beperking van alle bouw mogelijkheden heeft immers een waarde drukkend effect en werpt haar schaduw vooruit. Het vigerende bestemmingsplan bevat immers geen enkele beperking ten aanzien van bebouwing naast het hoofdgebouw. De Afdeling heeft in haar jurisprudentie weliswaar bepaald dat vergunningvrij bouwen niet wordt meegewogen in de planvergelijking, maar die jurisprudentie biedt uw raad in dit geval geen uitkomst. De voorgenomen erfaanduiding ziet immers niet alleen op vergunningvrije bouwwerken, maar ook iedere vergunningsplichtige bouw mogelijkheid wordt daarmee uitgesloten:

28.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

28.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

(.....)

*j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -erf zonder bebouwing' **mag geen bebouwing worden opgericht**. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied zoals bepaald in het besluit bouwwerken leefomgeving.*

Er is aldus sprake van een schadeoorzaak die voor compensatie in aanmerking komt.

Cliënt zal zich bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan genooddaakt zien een verzoek om planschade in te dienen teneinde zijn directe financiële schade gecompenseerd zien. Dit terwijl de opname van de erfaanduiding niet noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening. De schade kan dus eenvoudig worden voorkomen door de erfaanduiding achterwege te laten. Bovendien wordt op die manier recht gedaan aan de belangen van cliënt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande meent cliënte en de overige eigenaren van de Vossersteeg 91B t/m 91D dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Zij geven uw raad dan ook in overweging het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de onderhavige locatie – Vossersteeg- geen specifieke erfaanduiding op te nemen, waardoor de mogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken gehandhaafd blijven.

Conclusie gemeente:

Het klopt dat de keuze om vergunning vrij bouwen op het perceel aan de Vossersteeg tegen te gaan in het 9^e verzamelplan Buitengebied onvoldoende is onderbouwd. De uitspraken van de Raad van State zijn ons bekend en het vraagt inderdaad om een nadere toelichting van de keuze om een verbod op vergunning vrij bouwen op te nemen in het 9^e verzamelplan voor dit perceel.

Gelet op het feit dat wij in het 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen voor het perceel Vossersteeg 89 – 91 het vergunningvrij bouwen niet hebben opgenomen en dit nu pas met een

ambtelijke wijziging willen regelen, levert dat voor eigenaren van de woningen Vossersteeg 91 A, B, C en D consequenties en beperkingen van de bouwmogelijkheden op.

Gelet op de in de zienswijze aangevoerde argumenten stellen wij voor de specifieke bouwaanduiding – erf zonder bebouwing, weer van de verbeelding af te halen.

Productie 1 Publicatie Gemeentebld

Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen en Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf

Ontwerpen ter inzage

Met ingang van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** liggen voor iedereen onderstaande ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en ontwerp beeldkwaliteitsplannen ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis in Dalfsen. Voor een bezoek aan het gemeentehuis kunt u op telefoonnummer 14 0529 een afspraak maken.

1. Ontwerp Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen

In het ontwerpbestemmingsplan 9^e verzamelplan worden elf verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning(en) met project afwijkingsbesluiten, tien herzieningen en vier wijzigingsplannen die onherroepelijk zijn opgenomen. Verder is een behoorlijke hoeveelheid ambtshalve wijzigingen in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01.

De bestanden zijn beschikbaar op <https://digitaleplannen.nl/0148/>.

2. Beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf

De beeldkwaliteitsplannen Erfwonen Dalfsen voor schuurwoningen, tiny houses of kleine woningen op het erf zijn te vinden op de website van de gemeente Dalfsen: Tiny house, schuurwoningen en kleine woningen | Ruimtelijke kwaliteit | Gemeente Dalfsen en worden gebruikt om plannen voor een schuurwoning, tiny house of kleine woning te toetsen. De beeldkwaliteitsplannen voor tiny houses en kleine woningen waren al eerder vastgesteld,

maar het plan voor de kleine woningen is aangepast en dat voor de schuurwoningen is nog niet eerder vastgesteld. Omdat de drie beeldkwaliteitsplannen in samenhang met elkaar moeten worden gezien, worden ze nu (nog een keer) als ontwerp ter inzage gelegd.

Reageren?

Iedereen kan van **30 december 2023 tot en met 9 februari 2024** via een brief of mondeling een zienswijze geven op de hiervoor genoemde plannen. Uw brief kunt u sturen naar de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met team Projecten en Planontwikkeling, telefoon 14 0529. In de zienswijze moet u aangeven over welke onderdelen van het desbetreffende ontwerpplan dan wel beeldkwaliteitsplan uw zienswijze gaat.

Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk.

Dalfsen, 29 december 2023

Burgemeester en wethouders van Dalfsen

Kennisgeving

2.1. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan 9e verzamelplan Buitengebied” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Waterschap Drents Overijsselse Delta
2. Provincie Overijssel

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1.1. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 15 januari 2024 heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen op het ontwerpplan te hebben.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2. Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft op 22 januari 2024 aangegeven dat het ontwerpplan past in provinciaal ruimtelijk beleid. En er dan ook geen aanleiding is voor een zienswijze.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

2.2. Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is nog het volgende gewijzigd:

Verbeelding

Opgenomen projectafwijkingsbesluiten

Emmerweg 6 en 6A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Emmerweg 6 en 6A.

Jagtlusterallee 6 en 8

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Jagtlusterallee 6 en 8.

Meeleweg 35

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 35.

Meeleweg 96 en 98

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Meeleweg 96 en 98.

Nieuwstraat 23

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Nieuwstraat 23.

Poppenallee 15 en 15B

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Poppenallee 15 en 15B

Ruitenborghweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Ruitenborghweg 11A

Strenkhaarsweg 12A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Strenkhaarsweg 12A

Tolhuisweg 11A

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Tolhuisweg 11A

Welsummerweg 26

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Welsummerweg 26.

Westeinde 41 en 43

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Westeinde 41 en 43.

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.

Ganzeplanweg 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 werktuigen- stro-berging.

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 weggefallen.

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.

Opgenomen wijzingsplannen en herzieningen

- **18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 1918e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19**
Van Agrarisch naar Maatschappelijk en Bos voor realiseren van langdurige zorg.
- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23e herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg**
Van Wonen naar Maatschappelijk en verplaatsen bouwrecht voor Meeleweg 43. Bouwrecht naar Vossersteeg 91D. Toevoegen woning aan de G.W. van Marleweg 10 door toepassen Sloop voor Kansen.
- **24e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6**
Verplaatsen extra bouwrecht van Hoenderweg naar Koelmansstraat.
- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79**
Realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.
- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4**
Van Agrarisch naar Wonen en realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.

- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18**
Van Agrarisch naar Wonen en realiseren kleine woning door Sloop voor kansen.
- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54**
Van Agrarisch naar Wonen en toepassen sloop voor kansen voor 2 woningen, waarvan 1 woning wordt gesplitst in twee kleine woningen.
- **Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, herziening 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83**
Van Agrarisch naar Wonen en toepassen sloop voor kansen voor 1 woning aan Rekveldweg 6. Sloop m2 inzetten voor woning aan Hessenweg 58 en kleine woning aan Hessenweg 83.
- **Chw Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 7e wijziging, Buitenruimte Sjaloomschool**
Agrarische bestemming achter de Sjaloomschool aan de Hoevenweg 1 wordt een maatschappelijke bestemming voor de aanleg van parkeerplaatsen, landschappelijke inpassing en een speel/sportveld.

Regels

- In artikel 1 is 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 afwijkingsmogelijkheid in de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden

In de regels is in het ontwerp 9e verzamelplan een afwijkingsmogelijkheid 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 3.5.1 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 17.2.2 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 28.5.1 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 de 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, Ruitendorghweg 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.

Kleine tekstuele aanpassingen

Als laatste zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.