

From: 5.1.2e
Sent: 6/26/2025 10:30:56 AM +00:00
To: <5.1.2e@gmail.com>
Cc:
Subject: Ds. Smitslaan 5 (bestemmingsregeling uit het verleden / grondslag voor acht woningen)

Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e

Op 10 mei 2025 heeft u een Wet open overheid-verzoek bij ons ingediend. U vroeg ons om alle documenten m.b.t. de omgevingsvergunning voor de Ds. Smitslaan 5 (*bouw acht seniorenwoningen ter vervanging van twee woningen*).

Onze Wet open overheid-coördinator 5.1.2e, heeft met u gesproken over het dossier, dat vele duizenden pagina's betreft. Van haar begreep ik dat u eigenlijk geen belang heeft bij dit omvangrijke dossier en liever antwoord op uw vragen krijgt:

1. Wat was de afweging/grondslag om nu 8 seniorenwoningen mogelijk te maken aan de Ds. Smitslaan 5/5A?
2. Hoe heeft de bestemming van de Ds. Smitslaan 5/5A zich de afgelopen 20 jaar ontwikkeld (bedrijfsmatig/wonen) en hoeveel wooneenheden waren er toegestaan?

Het korte antwoord is als volgt: Het perceel had 50 jaar geleden de bestemming 'landelijk gebied', ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. In 1976 is ter plaatse een bouwvergunning verleend voor de (reguliere) woning Ds. Smitslaan 5, met ontheffing van de bestemming landelijk gebied. Vervolgens is er in 1988 een bouwvergunning verleend voor de aanleunwoning (geen zelfstandige woning) Ds. Smitslaan 5A. Het op 28 januari 2008 vastgestelde 'Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007' bood voor het eerst de mogelijkheid voor twee zelfstandige woningen. Zoals u weet is er inmiddels een aanvraag gedaan om acht woningen aan de Ds. Smitslaan 5/5A te realiseren. Deze aanvraag is met positief resultaat getoetst aan de gemeentelijke 'Notitie Inbreidingslocaties' (grondslag). Hierna treft u het uitgebreide antwoord aan.

1. Afweging/grondslag toestaan 8 woningen Ds. Smitslaan 5/5A

De gemeente Dalfsen heeft een volkshuisvestings-opgave, net als andere gemeente in Nederland. Dat kan via zogenaamde 'uitleggebieden' (nieuwe woonwijken buiten bestaand bebouwd gebied), of zogenaamde 'inbreidingslocaties' (benutten mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied). In principe hebben inbreidingslocaties de voorkeur boven uitleggebieden. De gemeenteraad van Dalfsen heeft speciaal voor inbreidingslocaties kaders gesteld, in de 'Notitie Inbreidingslocaties'.

Aan de Ds. Smitslaan 5/5A spreken we van een inbreidingslocatie die in overeenstemming is met de Notitie Inbreidingslocaties. Op 23 maart 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de benodigde 'Stedenbouwkundige Visie Ds. Smitslaan 5' voor het inpassen van acht seniorenwoningen ter vervanging van twee woningen, waarmee het college van burgemeester en wethouders groen licht kreeg om de benodigde Omgevingsvergunning met buitenplanse Omgevingsplanactiviteit in procedure te brengen. In het raadsvoorstel staan de overwegingen van de gemeenteraad lezen m.b.t. de beoogde acht woningen. U kunt de Stedenbouwkundige Visie Ds. Smitslaan 5 en het raadsvoorstel via deze link inzien: <https://ris.dalfsen.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2023/27-maart/19:30/Stedenbouwkundige-visie-Ds-Smitslaan-5-Nieuwleusen>

Het verlenen van de bovengenoemde omgevingsvergunning betekent nog niet dat er ook al toestemming is om de acht beoogde woningen te bouwen. U kunt hier meer over lezen onder paragraaf 2.4.

2. Bestemmingsplannen/omgevingsvergunningen

De afgelopen 20 jaren stonden de bouw- en gebruiksregels voor de Ds. Smitslaan 5 in het:

- Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 (geldig van 1976 tot 2008);
- Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (geldig van 2008 tot 2017);
- Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 (geldig van 2017 tot 2024);
- Omgevingsplan gemeente Dalfsen (geldig van 2024 tot heden).

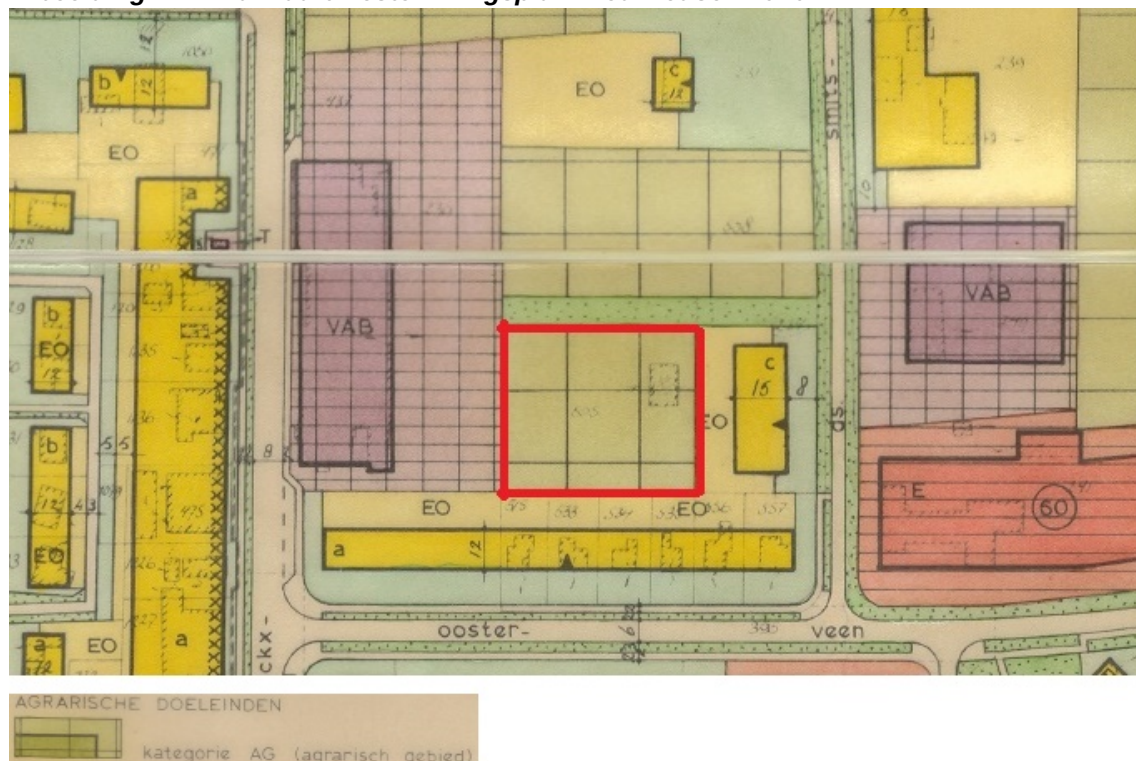
Hierna licht ik per punt beknopt toe hoe de ieder plan er voor de Ds. Smitslaan 5 uitzag.

2.1 Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 (en bouwvergunningen Ds. Smitslaan 5/5A)

De 'Wet op de Ruimtelijke Ordening' (WRO) van 1965 verplichtte gemeenten om hun 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' waarin de bouw- en gebruiksregels voor gronden waren vastgelegd (oude Woningwet), te vervangen

door bestemmingsplannen. De (voormalige) gemeente Nieuwleusen heeft het eerste bestemmingsplan voor het dorp Nieuwleusen, het 'Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976', op 19 augustus 1976 vastgesteld. Op afbeelding 1 kunt u het relevante deel van de zogeheten 'plankaart' van dit bestemmingsplan zien. Ik heb het perceel Ds. Smitslaan 5 ter verduidelijking rood voor u omlijnd.

Afbeelding 1. Plankaart Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976



In het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' uit 1960 had het perceel de bestemming 'landelijk gebied'. In het eerste 'Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976' heeft het perceel deze bestemming gehouden, met een iets andere omschrijving: agrarische doeleinden – categorie AG (agrarisch gebied). In het kort betekent dit dat de gronden mochten worden gebruikt voor akkerbouw, tuinbouw of veeteelt, met daarbij behorende agrarische bebouwing, bedrijfswoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken. Bouwmogelijkheden waren er alleen als er een bouwvlak over de bestemming lag, wat ter plaatse niet het geval was. De gronden mochten dus niet bebouwd worden, tenzij toepassing werd gegeven aan de twee vrijstellingsbevoegdheden uit de voorschriften bij het bestemmingsplan. Via deze vrijstellingen waren er alsnog agrarische gebouwen buiten het bouwvlak mogelijk met een oppervlakte van maximaal 100 m² en 3 m. hoog, of andere dan agrarische gebouwen tot maximaal 12 m² in afwijking van de agrarische bestemming.

Vlak voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 door de gemeenteraad (19 augustus 1976), heeft het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend (15 juni 1976) met ontheffing van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak uit 1960, voor de woning (met garage) Ds. Smitslaan 5. In principe had de Ds. Smitslaan 5 in het eerste bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' moeten krijgen. De procedure t.b.v. het Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 was echter al te ver gevorderd, waardoor de nieuwe situatie (woondoeleinden) niet in het bestemmingsplan is verwerkt. Vandaar dat in het bestemmingsplan (nagenoeg) dezelfde bestemming als in het Uitbreidingsplan in hoofdzaak is opgenomen (agrarische doeleinden). We spreken in een zo'n geval van 'overgangsrecht'. Het overgangsrecht bepaalt dat een legaal tot stand gekomen situatie, zoals in het geval van de vergunde woning Ds. Smitslaan 5, mag blijven voortbestaan, zelfs als dat eigenlijk in strijd is met het (later vastgestelde) bestemmingsplan. Uitbreidingen van overgangsrechtsituaties zijn alleen mogelijk, als deze binnen de grenzen van het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' uit 1961 konden worden vergund. Volgens de voormalige gemeente Nieuwleusen was dat kennelijk het geval. In 1981 is er namelijk een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de woning met garage, in 1988 een bouwvergunning voor een aanleunwoning (geen zelfstandige woning) Ds. Smitslaan 5A en in 1994 een bouwvergunning voor een dakkapel.

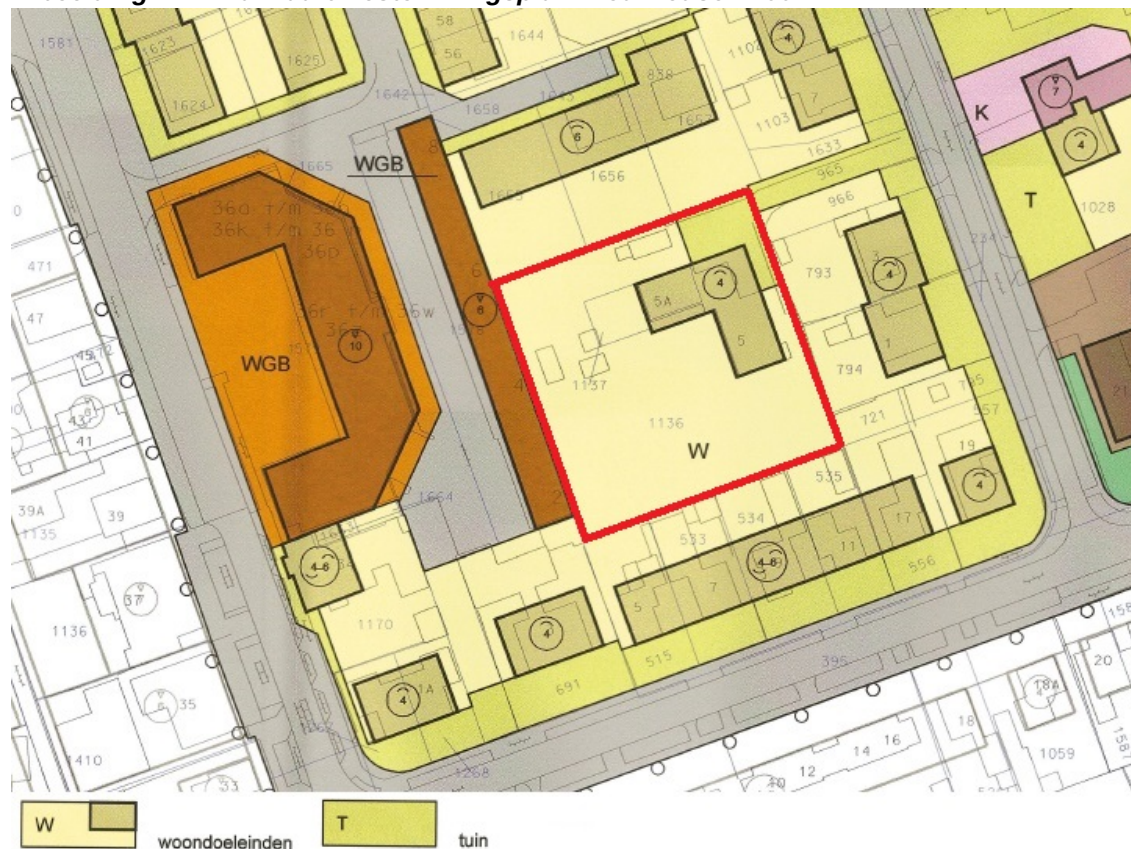
2.2 Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007

Het 'Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007' is op 26 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan had het perceel Ds. Smitslaan 5/5A voor een klein deel de bestemming 'tuin' en voor het overgrote deel de bestemming 'woondoeleinden', met een bouwvlak en een aanduiding waarmee voor de woning(en) een 'maximale goothoogte' van 4 meter is vastgelegd. De toegestane woningaantallen zijn in dit bestemmingsplan niet op de bestemmingsplankaart vastgelegd, hoewel er op bepaalde locaties wel een

'aanduiding' op de plankaart is vastgelegd, waarmee een beperking is gesteld aan het aantal woningen dat men in een rij aaneen mocht bouwen. Dit betekent niet dat er opeens overal extra woningen mogelijk waren. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande woningen gelegd en in samenhang met de bouwregels (voorschriften bestemmingsplan), werden nieuwe (extra) woningen voorkomen waar dat niet wenselijk was.

Volgens de bouwvergunningen ging het in het geval van de Ds. Smitslaan 5 om een reguliere woning en in het geval van de Ds. Smitslaan 5A om een aanleunwoning, dus niet om twee zelfstandige woningen. Volgens het bestemmingsplan waren er echter al wél twee woningen mogelijk, zo is mij uit bestudering van het bouwvlak in combinatie met toetsing aan de bouwregels gebleken. In theorie kon men een sloopvergunning voor de woning Ds. Smitslaan 5 en aanleunwoning Ds. Smitslaan 5A aanvragen en één nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen van twee zelfstandige woningen. Het zou niet mogelijk zijn geweest om een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor twee individuele woningen te weigeren, omdat deze ter plaatse op grond van het bestemmingsplan mogelijk waren.

Afbeelding 2. Plankaart Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007

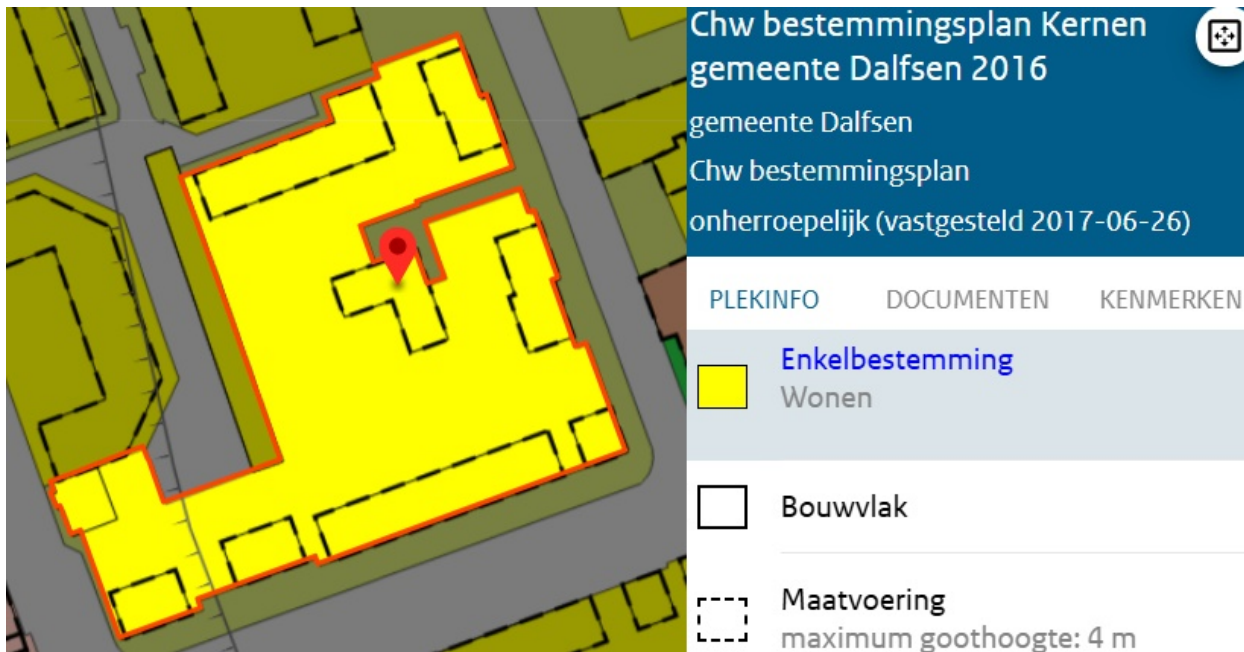


2.3 Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016' is op 26 juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. We spreken hier van een 'consoliderend bestemmingsplan' als het om het perceel Ds. Smitslaan 5/5A gaat. Het gaat in dergelijke bestemmingsplannen vooral om actualisatie n.a.v. nieuwe wet- en regelgeving, zonder vergaande wijzigingen voor individuele percelen. De bestemmingen van de Ds. Smitslaan 5/5A zijn hetzelfde gebleven (wonen / tuin), het bouwvlak heeft dezelfde afmetingen gehouden én de maximaal toegestane goothoogte van 4 m. is niet verhoogd. Er zijn slechts ondergeschikte wijzigingen in de bouw- en gebruiksregels aangebracht.

Voor wat betreft het aantal toegestane woningen geldt onder dit bestemmingsplan hetzelfde als onder het vorige bestemmingsplan. Het was mogelijk om voor de woning Ds. Smitslaan 5 en de oorspronkelijk als aanleunwoning vergunde woning Ds. Smitslaan 5A een sloopvergunning aan te vragen, waarna een nieuwe (omgevings)vergunning voor twee individuele/zelfstandige woningen kon worden verkregen. Volgens dit bestemmingsplan waren er dus eveneens twee woningen mogelijk binnen het bouwvlak.

Afbeelding 3. Verbeelding Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016



Voor Nieuwleusen heeft alweer een nieuwe actualiseringsronde plaatsgevonden. Het perceel Ds. Smitslaan 5/5A is echter buiten dit op 3 februari 2025 vastgestelde 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022' gehouden, waardoor het Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 voor deze gronden van toepassing bleef. De procedure voor het 'slopen van de twee woningen en het nieuw bouwen van acht woningen' (Omgevingsvergunning met Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) liep namelijk al en kon niet worden gecombineerd met de actualisering.

2.4 Omgevingsvergunning slopen van twee woningen en het nieuw bouwen van acht woningen (Ds. Smitslaan 5/5A)

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Sindsdien spreken we niet meer van een bestemmingsplan, maar van een Omgevingsplan. In het Omgevingsplan staan o.a. de bouw- en gebruiksregels van alle gronden in een gemeente, zo ook van de Ds. Smitslaan 5/5A.

Volgens de Omgevingswet kunnen gemeenten (rechtstreeks) omgevingsvergunningen verlenen, voor ontwikkelingen die binnen de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan passen. Voor ontwikkelingen die niet exact aan het Omgevingsplan voldoen, kan de gemeente in sommige gevallen alsnog een omgevingsvergunning verlenen met een uitgebreide(re) procedure. Het gaat in dergelijke gevallen om een omgevingsvergunning voor een 'binnenplanse omgevingsplanactiviteit', een 'buitenplanse omgevingsactiviteit' of een omgevingsvergunning gecombineerd met een wijziging van het Omgevingsplan. U kunt het Omgevingsplan (toelichting, regels en bijlagen) van de gemeente Dalfsen inzien via: <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Omgevingsvergunningen met binnenplanse/buitenplanse omgevingsplanactiviteiten worden ook op deze website gepubliceerd. Dit blijft echter beperkt tot het aanduiden van de projectlocatie (zie afbeelding 4), een korte omschrijving van waarvoor de vergunning wordt verleend, wat de bezwaar- en beroepsmogelijkheden zijn en via welke wegen een ieder de stukken kan opvragen.

Voor het bouwen van acht seniorenwoningen ter vervanging van de twee woningen aan de Ds. Smitslaan 5/5A is een Omgevingsvergunning met buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze omgevingsvergunning op 24 maart 2025 verleend, tenminste voor wat betreft het onderdeel 'afwijken regels omgevingsplan'. Tegen deze omgevingsvergunning loopt nog een bezwaarprocedure, dus hij is nog niet onherroepelijk. Uiteindelijk kan er ook nog beroep worden ingesteld. Via deze link komt u rechtstreeks bij de publicatie van de omgevingsvergunning terecht: [Omgevingsvergunning slopen twee woningen en het nieuw bouwen van 8 woningen Ds. Smitslaan 5](#).

Zodra de bovenstaande omgevingsvergunning onherroepelijk is (omgevingsvergunning afwijken regels omgevingsplan), moet de aanvrager nog informatie aanleveren, meldingen doen en aanvullende vergunningen aanvragen:

- Bouwactiviteit Omgevingsplan (aanvraag vergunning).
- Technische bouwactiviteit (melding).
- Boom kappen of houtopstand vellen (aanvraag vergunning).
- Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen (melding).
- Flora en fauna-activiteit (aanvraag vergunning).

- Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden (informatie).
- Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden (informatie).
- Sloopwerkzaamheden (melding).

Verder dan dit reikt mijn kennis van de vergunningverlening onder de Omgevingswet niet. Voor gedetailleerde en/of technische vragen, moet ik u dan ook verwijzen naar onze vergunningverleners. U kunt hen bereiken via ons algemene telefoonnummer 14 0529 of u kunt digitaal een afspraak maken via <https://dalfsen.mijnafpraakmaken.nl>.

Afbeelding 4. Omgevingsloket – Regels op de kaart Ds. Smitslaan 5/5A

Verleende omgevingsvergunning, het slopen van twee woningen en het nieuw bouwen van acht woningen, Ds. Smitslaan 5 7711BA Nieuwleusen

Omgevingsvergunning - Gemeente Dalfsen

minder documentkenmerken ^

Identificatie	gm0148/Z24734651-01
Informatie	
Gepubliceerd	01-04-2025
In werking	01-04-2025
Publicatie	Bekijk kennisgeving op overheid.nl

Hopelijk zijn uw vragen met het bovenstaande beantwoord. [Kunt u bevestigen dat wij uw Wet open overheid-verzoek van 12 mei 2025 als afgehandeld mogen beschouwen?](#) Via de Wet open overheid kunt u namelijk alleen 'bestaande documenten' bij overheden opvragen. Vragen, antwoorden en dossieronderzoeken, zoals bovenstaand, vallen niet onder de reikwijdte van deze wet. Voor uw eventuele (aanvullende) vragen kunt u altijd bij ons terecht via de informele weg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Projecten & Planontwikkeling

Tel: 5.1.2e

E-mail: 5.1.2e [@dalfsen.nl](mailto:5.1.2e@dalfsen.nl)

Web: www.dalfsen.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5