

## In het 2<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen opgenomen:

### Plannen

**Korenweg 1 Nieuwleusen**, uitbreiding groenrecyclingsbedrijf met droogloods [<ruimtelijke onderbouwing>](#)

Het perceel Korenweg 1 in Nieuwleusen heeft de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - groenrecycling". Het bedrijf wil het bestemmingsvlak vergroten om de vergunde capaciteit te kunnen verwerken. Daarnaast wil men een droogloods realiseren van 900 m<sup>2</sup>.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing nodig van het bestemmingsvlak dat hoort bij de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – groenrecycling". Ter compensatie van de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bedrijfsbebouwing krijgt een deel van de huidige bedrijfsbestemming (dat natuurlijk ingericht wordt) de bestemming "Agrarisch met waarden" en wordt een fruitboomgaard op het perceel op dit moment kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie O, perceelnummer 84 gerealiseerd. De fruitboomgaard wordt op de digitale verbeelding ook als zodanig aangeduid.

Huidige situatie:

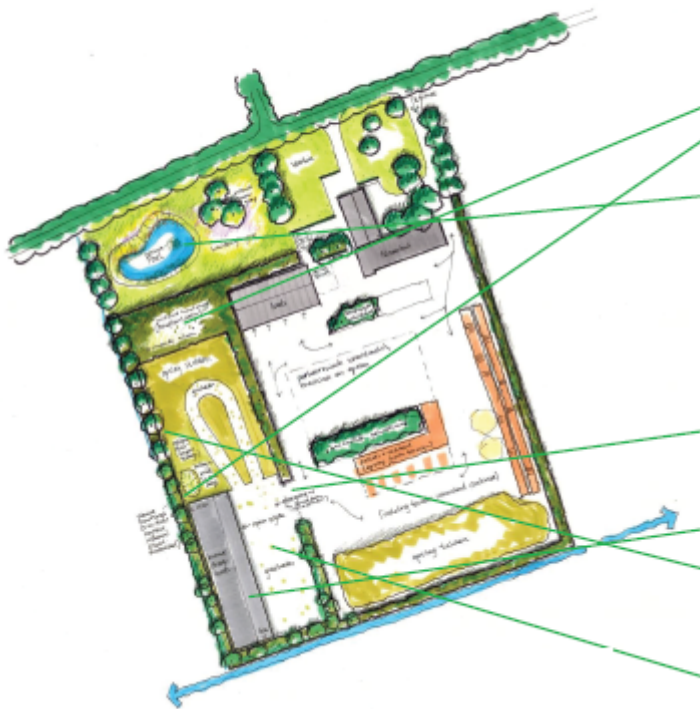


Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)



http:ressie boomgaard op perceel NL800 84

## Inrichtingsplan Vos



### Kenmerken:

- Structuur opstreckende verkaveling is en blijft herkenbaar door bestaande en nieuwe houtsingel rondom het terrein.
- Rondom het uitbreidingsdeel wordt een nieuwe houtsingel aangeplant met inheems plantmateriaal.
- Aan noordzijde van het terrein wordt een grote natuurlijke poel aangelegd met natuurlijke oevers (zie uitwerking op pagina 17).
- Rondom poel kruidrijk gras met daarin een boomgroep (zie beplantingsplan).
- 1 Toegang naar het terrein via meest oostelijke oprit.
- In de huidige bosplantsoenstrook wordt een doorsteek van 15 meter gemaakt om een verbinding tussen het bestaande en nieuwe terrein te maken. Deze breedte is nodig voor de draaicirkel van de machines en voertuigen en om een logische route tussen de beide delen te creëren.
- Nieuwe droogloods (15m x 60m).
- Bestaande elzenrij blijft gehandhaafd.
- Midden deel benut voor (langere termijn) opslag van hout en stobben.
- Verharding met graskeien.
- Bestaande voortuin blijft zo in stand.

Tegen dit planonderdeel zijn twee zienswijzen in gediend: Zienswijze nr 3 en 4 van de Nota zienswijzen en kennisgeving.

## Den Hulst 20 Nieuwleusen, realiseren camperplaatsen met wellness [<ruimtelijke onderbouwing>](#)

Het perceel Den Hulst 20 in Nieuwleusen heeft de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch”. De eigenaar van het perceel wil hier (maximaal vijftien) camperplaatsen met wellness faciliteiten realiseren.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing nodig van het bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch”. De bestemming “Wonen” en krijgt (deels) een nadere aanduiding “Recreatie – Verblifsrecreatie” zodat het perceel ook voor recreatieve doeleinden gebruikt kan worden. Daarnaast krijgt het deel van het perceel met de bestemming “Agrarisch” een dubbelbestemming “overige zone – landschapselement”.

### Situatieschets Den Hulst



### Inrichtingplan



**Mataramweg 3 Dalfsen,** verplaatsen van een woning <ruimtelijke onderbouwing>

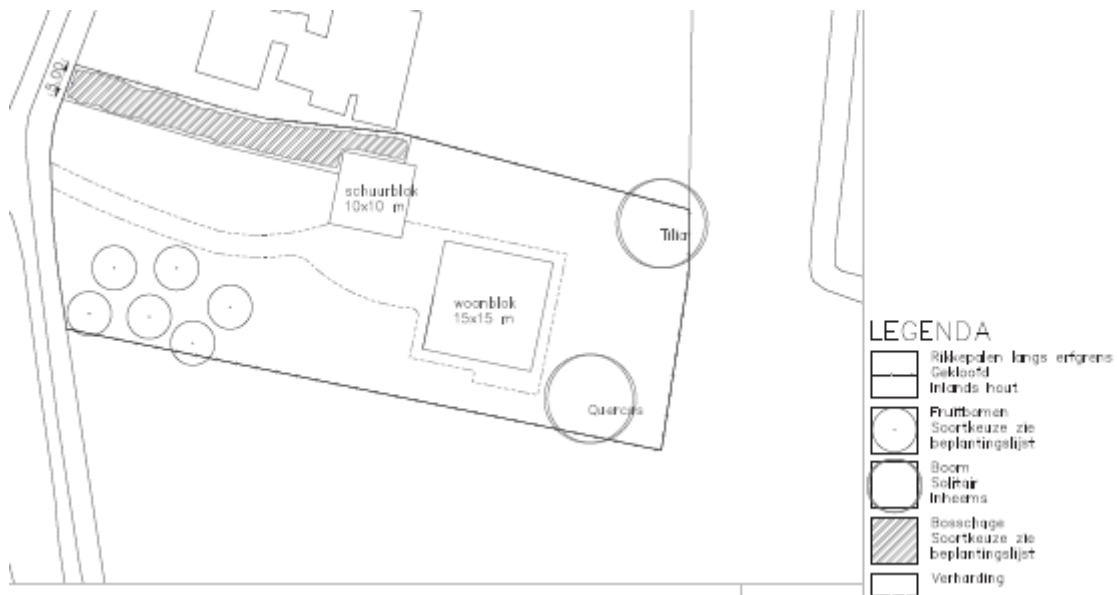
De eigenaar van Mataramweg 3 wil een gedeelte van de gronden op het huidige perceel ruilen met een evenredig deel grond van Landschap Overijssel.

De huidige bebouwing wordt gesloopt en op het nieuw in te richten erf wordt een woning met bijgebouw teruggebouwd.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de bestemming 'Natuur' met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' nodig. De oppervlakte van de bestemming Natuur blijft daarbij gelijk.



Situatie woningen Mataramweg 1 en 3



Inrichtingsplan met nieuwe situatie.

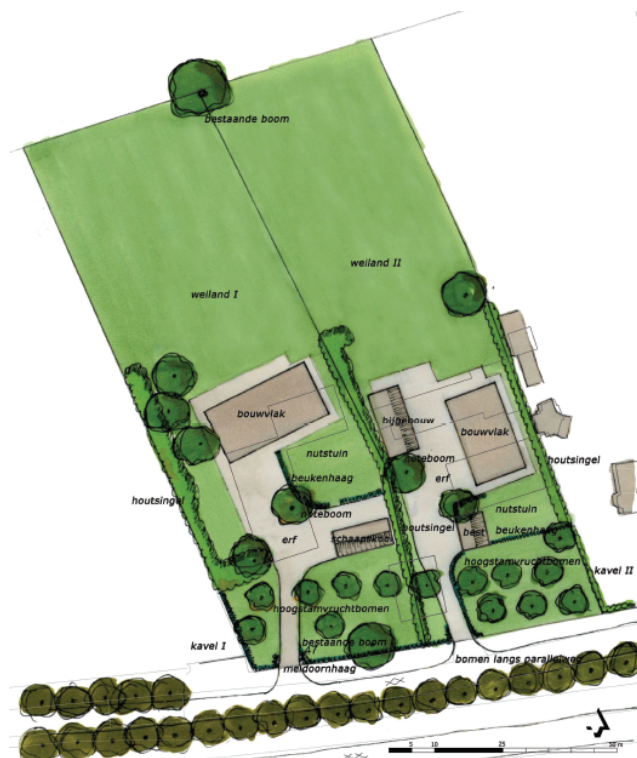
**Hessenweg 47 Dalfsen**, toepassen rood voor rood en verplaatsen van een woning <ruimtelijke onderbouwing>

Met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt in het kader van de Rood voor Rood- regeling alle landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hessenweg 47 in Dalfsen gesloopt. In ruil hiervoor mag er aan de Hessenweg 47 één extra woning worden gebouwd. De bestaande woning op het perceel wordt ook vervangen en elders op het perceel herbouwd vanwege fijnstof en geluid.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nodig.



Huidige situatie erf Hessenweg 47



Erfinrichtingsplan

**Rietmansweg 6-8 Dalfsen**, toepassen van rood voor rood en het verplaatsen van een woning <[ruimtelijke onderbouwing](#)>

Met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' worden de percelen Rietmansweg 6 en 8 in Dalfsen ontwikkeld. De twee percelen behoren tot het landgoed Den Berg - Millingen. Initiatiefnemers willen op deze locatie één woning slopen en deze op het achtererf terug bouwen, de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen slopen in ruil voor een extra woningbouwkavel op het achtererf en het erf landschappelijk inpassen. De bestaande boerderij met karakteristieke schuur en twee karakteristieke eiken blijven hierbij behouden.

Voor de bouw van een compensatiewoning moet er minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen gesloopt worden. Voor dit plan wordt er 772 m<sup>2</sup> gesloopt op de percelen Rietmansweg 6 en 8 en is in een eerder stadium 168 m<sup>2</sup> op het perceel Diezerstraat 5 gesloopt. De totale oppervlakte te slopen landschapsontsierende bebouwing komt hiermee op 940 m<sup>2</sup>.



Huidige situatie Rietmansweg 6-8



Impressie nieuwe erfinrichting Rietmansweg 6-8

**Ankummer Es 1 Dalfsen**, toepassen boerenerfwonen voor 6 wooneenheden en de bestaande woning bestemmen [<ruimtelijke onderbouwing>](#)

In dit plan wordt via de regeling boerenerfwonen de ontwikkeling van een boerenerf op het perceel Ankummer Es 1 in Dalfsen mogelijk gemaakt. Rond Dalfsen is een aantal markante locaties aangewezen in de Structuurvisie Kernen. Om te stimuleren dat de landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt op de aangewezen locaties, is de regeling boerenerfwonen in het leven geroepen. De locatie Ankummer Es 1 is één van de locaties.

Het perceel Ankummer Es 1 bestaat uit een woonhuis met een grote kas van 1075 m<sup>2</sup>. Het perceel ligt nu in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen en heeft de bestemming 'Detailhandel', met als functieaanduiding 'tuincentrum'. De locatie wordt ontwikkeld tot een boerenerf met daarop vier objecten: drie woonobjecten (gezamenlijk geschikt voor 3 tot 6 wooneenheden) en een object dat dient als bijbehorend bouwwerk voor alle hoofdgebouwen. Daarnaast blijft de bestaande voormalige bedrijfswoning op het perceel aanwezig.



Huidige situatie Ankummer Es 1



2 opties erfinrichting (maximaal 6 woningen) en inrichtingsplan.

Over deze ontwikkeling is 1 zienswijze binnengekomen. Zienswijze 1 in de Nota van zienswijzen en kennisgeving.

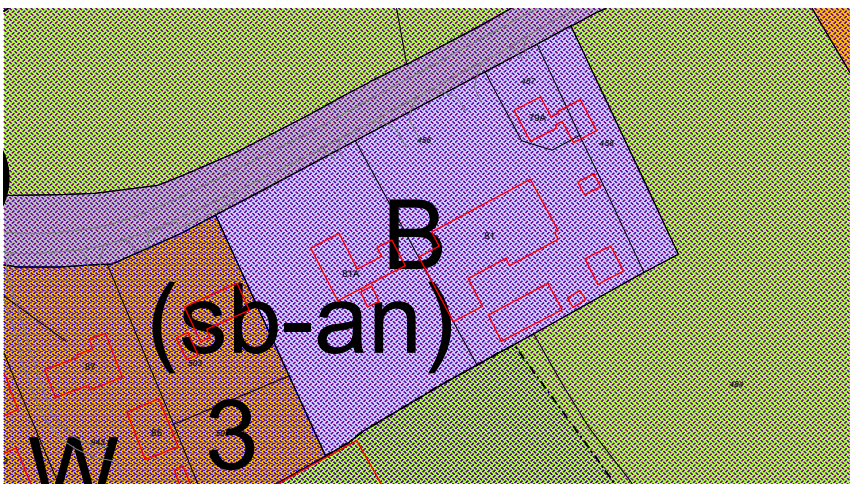
**Koelmansstraat 81A Dalfsen**, bestemmen van een 2e bedrijfswoning tot woning [<ruimtelijke onderbouw>](#)

De percelen Koelmansstraat 81 en 81A hebben de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "aannemersbedrijf". Bij dit bedrijf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De zaakwaarnemer heeft ons namens de eigenaar van het perceel Koelmansstraat 81A gevraagd de tweede bedrijfswoning op nummer 81A de bestemming "Wonen" te geven, omdat deze niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing nodig van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'aannemersbedrijf', 'luchtvaartverkeerzone', 'bomenteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.



Huidige situatie woning Koelmansstraat 81A en het aannemersbedrijf met bedrijfswoning 81-79A



Huidige bestemmingsplan

**Westerveen 65/67**, splitsen van een karakteristieke boerderij in twee woningen [<ruimtelijke onderbouw>](#)





### **Projectafwijkingsbesluiten**

- **Poppenallee 33**, de functiewijziging van 't Witte Huis' op landgoed De Horte is verleend op 28 januari 2015 en onherroepelijk geworden op 13 maart 2015 [<projectafwijkingsbesluit>](#)
- **Vossersteeg 91**, het realiseren van twee kapschuren op dit perceel is verleend op 11-3-2015 en onherroepelijk geworden op 25 april 2015 [<projectafwijkingsbesluit>](#)
- **Wijker N340, Engellandweg 11a** - de herbouw van de woning op dit perceel is verleend op 28-04-2015 en onherroepelijk geworden op 11 juni 2015 [<projectafwijkingsbesluit>](#)
- **Mennistensteeg 4**, het splitsen van een boerderij in twee woningen is verleend op 4 augustus 2015 en onherroepelijk geworden op 18 september 2015 [<projectafwijkingsbesluit>](#)

### **Vorbereidingsbesluit**

**Regels bestemming Detailhandel** De regels van de bestemming detailhandel worden aangepast aan de feitelijke situatie, namelijk tuincentrum.

### **Ambtshalve wijzigingen**

**Regels bestemming Bedrijf:** In de regels van de bestemming bedrijf wordt de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bestemmingsplanbepalingen en zo binnen een bedrijfswoning ook bewoning door twee huishoudens mogelijk te maken. Dit volgens de regels en voorwaarden zoals ook bij agrarische bedrijfswoningen en woningen in het buitengebied mogelijk is.

### **Regels bestemming Detailhandel**

De regels maken het mogelijk dat een tuincentrum is toegestaan binnen de bestemming Detailhandel. Bij een tuincentrum is het mogelijk om daaraan ondergeschikt en ondersteunend extensieve dagrecreatie toe te staan.

### **Regels bestemming Maatschappelijk:**

In de bouwregels van de bestemming maatschappelijk is een woordje vergeten dat de toegestane oppervlakte de *bestaande* oppervlakte betreft. Dit wordt nu in de regels aangevuld om onduidelijkheid te voorkomen.

**Recreatiewoning Heinoseweg 21a:** deze recreatiewoning wordt opgenomen met de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'

### **Volkstuinen aan de Paltheweg**

Aan de Paltheweg in Nieuwleusen is al jaren een volkstuin aanwezig op gronden van de gemeente. De bestemming is alleen nooit aangepast. Met dit plan worden de volkstuinen nu ook zo bestemd.

### **Bestemming Wonen woning Posthoornweg 22-24**

Voor het vervangen van de woning op het perceel Posthoornweg 22 - 24 is op 16 maart 2012 een omgevingsvergunning bouwen verleend. De nieuwe woning is vergund binnen het toen geldende bestemmingsplan Buitengebied Lemelerveld waarbij de bestemming Wonen ruim was aangegeven. In het in juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen is de locatie van de toen al vergunde woning echter niet tot Wonen bestemd. In dit verzamelplan wordt de bestemming Wonen zo opgenomen dat de woning en de schuren op het perceel weer de bestemming Wonen krijgen.

Over dit onderdeel is een zienswijze ingediend, Zienswijze 2 van de Nota van zienswijzen en kennisgeving.

### **Regels bestemming Wonen**

In de regels zijn een aantal foutieve verwijzingen tussen de afwijkingsbevoegheid en de betreffende bepaling geconstateerd. Deze worden in dit 2e verzamelplan hersteld

### **Verwijderen Veiligheidszone - LPG - tankstation Westeinde 92**

Het tankstation aan het Westeinde 92 is gestopt met de verkoop van LPG. Dit is in 2014 ook in de milieuvergunning aangepast. Daarom hoeft de zone 40.12 Veiligheidszone – lpg niet meer op de verbeelding rondom dit adres.

### **Algemene afwijkingsbevoegheid**

Voor erf- en landschappelijke inrichtingsplannen waarvan de uitvoering als voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in de regels was geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. In de praktijk blijken vaak kleine wijzigingen bij de uitvoering toch nodig. Een mogelijkheid om hiervoor af te wijken wordt nu opgenomen onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd moet blijven.