

# Samenvatting van de in het 3<sup>e</sup> verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen opgenomen plannen en wijzigingen:

## Plannen

### 1. Oosterveen 56/De Stouwe 27 en Oosteinde 70 Nieuwleusen

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb1.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb1.pdf)

Op het perceel Oosterveen 56/De Stouwe 27 is een grote hal van 1625 m<sup>2</sup> gebouwd voor een paardenhouderij. De hal is en wordt niet geheel gebruikt voor een paardenhouderij. De hal is in eigendom bij het bedrijf Van Spijker, die aan de overzijde van De Stouwe op de hoek met de Koloniedijk in Ommen een agrarisch- en stalinrichtingsbedrijf heeft. De schuur aan De Stouwe 27 wil hij graag gaan gebruiken voor opslag voor het bedrijf in stalinrichting.

Om dit mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid. Op het perceel Oosterveen 56 worden de niet meer in gebruik zijnde varkensschuren à 845 m<sup>2</sup> gesloopt. De woning blijft staan en ook een schuur waar een hoefsmederij in is gevestigd blijft. Het perceel wordt totaal heringericht.

Ook het perceel Oosteinde 70 wordt totaal heringericht. Op dit perceel worden 1050 m<sup>2</sup> aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt en wordt het mogelijk om op het perceel een kleinschalige recreatieve voorziening te realiseren.

In totaal wordt er 1895 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Huidige situatie: Oosterveen 56/De Stouwe 27



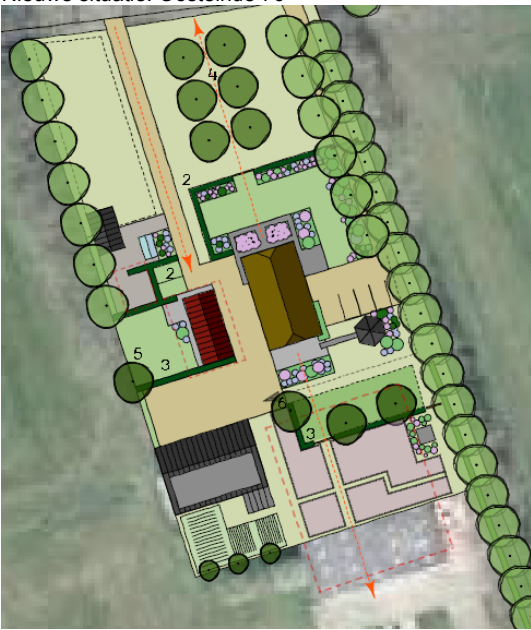
Nieuwe situatie Oosterveen 56/De Stouwe 27



Huidige situatie: Oosteinde 70



Nieuwe situatie: Oosteinde 70



Tegen dit planonderdeel zijn 1 zienswijzen in gediend, door de aanvrager over De Stouwe 27. De verbeelding wordt hierop aangepast. Zie paragraaf 1.2.1 nota van zienswijzen en kennisgeving.

## 2. Blikman Kikkertweg 17a/18 – naast nr. 13 en Statumweg 1 en 4 Lemelerveld

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb2.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb2.pdf)

Het plan is om de woning Statumweg 1 te verplaatsen en de schuren leegstaande schuren op het perceel Blikman Kikkertweg 17a te slopen. De te herbouwen woning en de hieruit voortvloeiende rood voor rood woning komen aan de Blikman Kikkertweg ten westen van nummer 13. Daarnaast wordt een deel van de sloop benut voor het uitbreiden van het loonbedrijf aan de Statumweg 4. De oppervlakte erf blijft in totaal gelijk en de oppervlakte gebouwen neemt niet toe.

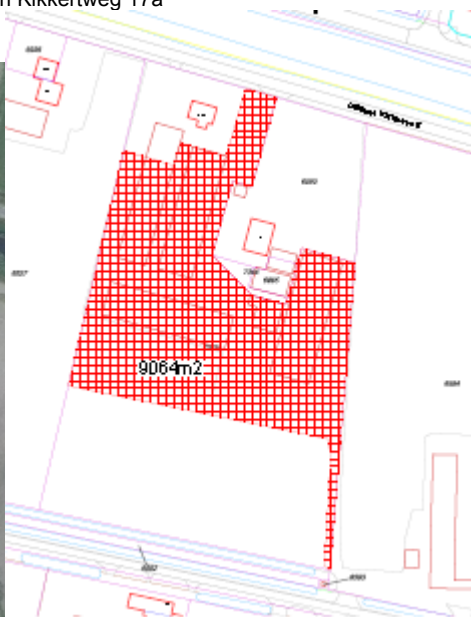
Huidige situatie: Statumweg 1- 4



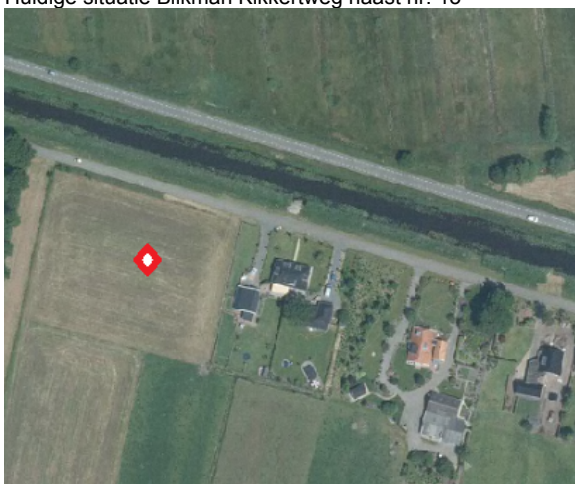
Nieuwe situatie Statumweg 1-4



Huidige situatie: Blikman Kikkertweg 17a -18 en verwijderen erf Blikman Kikkertweg 17a



Huidige situatie Blikman Kikkertweg naast nr. 13



Nieuwe situatie Blikman Kikkertweg naast nr. 13



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

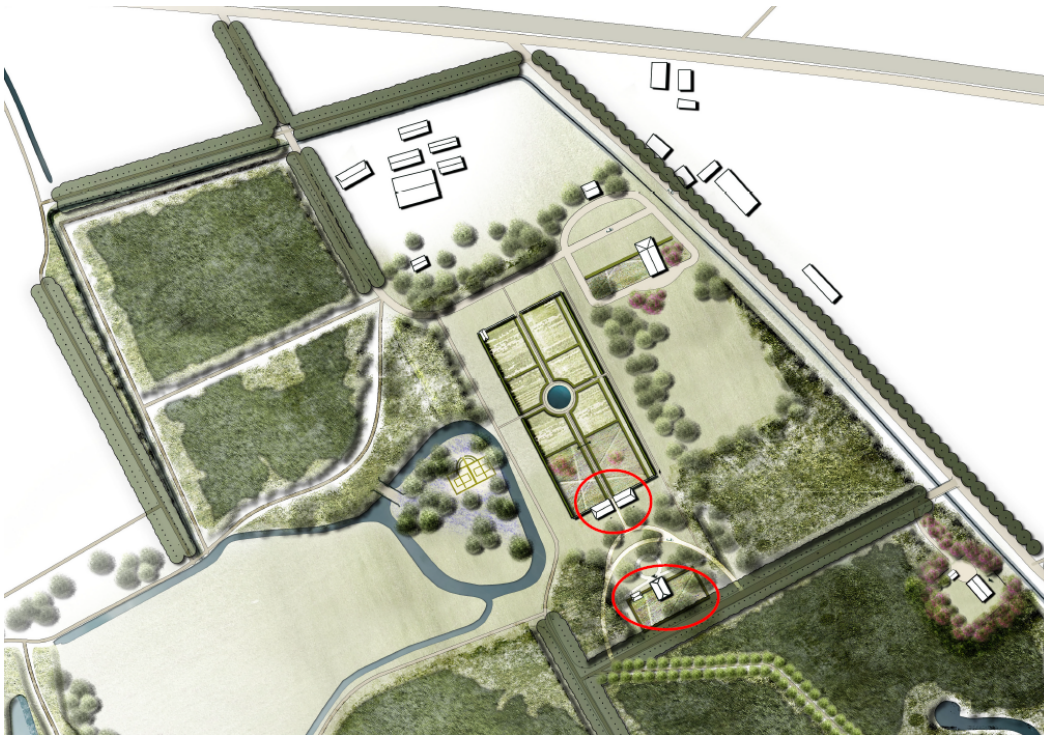
### 3. Landgoed Mataram

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb4.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb4.pdf) Ter ondersteuning van de economische draagfunctie van het landgoed Mataram, willen de initiatiefnemers drie nieuwe woningen bouwen. Eén woning wordt gerealiseerd in een oude landbouwschuur en wordt dus in het kader van het VAB beleid gebouwd. Voor de andere twee woningen wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Groen regeling. Er wordt namelijk ook eenmalig groot onderhoud gepleegd aan het groen en enkele karakteristieke kenmerken op het landgoed. De opbrengsten van de nieuwe woningen worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed. De transformatie van de schuur wordt direct geregeld, de twee andere woningen worden mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Huidige situatie landgoed Mataram



Nieuwe situatie landgoed Mataram



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

#### 4. Vilstersestraat 36

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb3.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb3.pdf)

Zorgboerderij The Ranch is momenteel gevestigd op het boerderijperceel Vilstersestraat 26- 28 en wordt verzelfstandigd op het naastgelegen perceel in de vorm van dagbesteding voor maximaal 40 personen (zaterdag); inclusief max. 5 begeleiders en 5 stageplaatsen en logeren voor maximaal 12 personen, inclusief max. 2 begeleiders en 2 stageplaatsen. Doordeweeks is sprake van maximaal 30 personen die betrokken zijn bij de dagbesteding; op zondag is sprake van maximaal 12 personen.

Op dit perceel is sprake van een woonbestemming met een grote hoeveelheid karakteristieke bijbehorende bouwwerken. Deze zijn in onbruik geraakt, nadat ze voorheen gebruikt werden ten behoeve van de opslag en verkoop van bedden. Het erf wordt hersteld en opener gemaakt, waarbij de woning wordt vervangen door nieuwbouw. Dit past binnen de huidige woonbestemming en is al in uitvoering. De nog goed bruikbare overige gebouwen op het erf worden gerenoveerd en karakteristieke groenelementen worden meer zichtbaar gemaakt en aangevuld met nieuwe erfbeplanting.

Huidige situatie Vilstersestraat 36:



Nieuwe situatie Vilstersestraat 36



1:500 NOORD  
VILSTERSESTRAAT 36  
ERFSCHETS

Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

#### 5. Hagenweg 20

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb5.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb5.pdf) Op het perceel Hagenweg 20 in Dalfsen is voormalig agrarische bedrijfsruimte aanwezig.

Initiatiefnemers willen een deel van deze agrarische bedrijfsruimte gebruiken voor

kleinschalige activiteiten via de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen via de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Hierbij wordt gedacht aan individuele begeleiding van en/of dagbesteding voor mensen met een verstandelijk of psychische beperking met een afstand tot de arbeidsmarkt. De dagbesteding is voor 7 dagdelen per week één dagbesteder en gemiddeld 4 uur per week individuele begeleiding. De andere activiteiten op het perceel worden daarbij gebruikt als middel. De andere te realiseren activiteiten zijn het vestigen van een dierenhotel, voerverkoop voor dieren (verkoop elders), speelveld, hondenuitlaatservice en gedragsbegeleiding hond en baas.

Huidige situatie Hagenweg 20



Nieuwe situatie Hagenweg 20



Tegen dit planonderdeel is een zienswijzen in gediend. Zie nota van Zienswijzen en kennisgeving paragraaf 1.2.3

## 6. De Weide Mars 2/2a en Hessenweg 66

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb6.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb6.pdf) Het perceel De Weide Mars 2/2A heeft de bestemming 'wonen'. Het bestemmingsplan staat hier één woning toe, waar met twee huishoudens gewoond mag worden. De eigenaar heeft gevraagd of hij de nummers 2 en 2A in twee woningen mag splitsen, zodat hij één deel als zelfstandige woning kan verkopen. De woningen blijven wel aaneen gebouwd.

Het plan past niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen. Het bestemmen van een extra woning is alleen mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan. Dat is in het buitengebied alleen mogelijk onder de voorwaarden van de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Om gebruik van dit beleid te kunnen maken moet de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeteren er wordt daarom 1617 m<sup>2</sup> landschapsontsierende agrarische bebouwing (met asbest) gesloopt op het perceel Hessenweg 66. De agrarische bedrijfsvoering is hier al gestaakt. De bedrijfswoning op dit perceel is verplaatst. Dit vanwege het Provinciaal Inpassingsplan N340/N348 Zwolle-Ommen voor de herinrichting van de N340. Het perceel Hessenweg 66 krijgt de bestemming 'wonen' en een deel de bestemming 'agrarisch met waarden' zonder bebouwingsmogelijkheden. Daarmee wordt geborgd dat de agrarische activiteiten niet meer uitgevoerd kunnen worden en er geen nieuwe gebouwen gebouwd kunnen worden na de sloop.

Huidige situatie: De Weide Mars 2/2a



Nieuwe situatie De Weide Mars 2/2a





Huidige situatie: Hessenweg 66:



Nieuwe situatie Hessenweg 66:



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

## 7. Kortersweg 9

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb7\\_.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb7_.pdf) De initiatiefnemer beëindigt de agrarische activiteiten op het perceel, omdat hij geen opvolger heeft. Hierdoor komt agrarische bebouwing vrij. Met toepassing van het Rood voor Roodbeleid worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en in ruil daarvoor wordt een compensatiewoning elders op het perceel gebouwd. Verder wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt omdat deze niet langer voldoet aan de (kwaliteits-)eisen en ook elders op het erf teruggebouwd.

Huidige situatie Kortersweg 9:



Kortersweg 9 nieuwe situatie (wijkt af van ontwerp):



Tegen dit planonderdeel zijn geen zienswijzen in gediend.

## 8. Hoevendwarsweg 4-6

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb8.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb8.pdf)

De eigenaar van het varkensbedrijf Hoevendwarsweg 4-6 heeft besloten het bedrijf te beëindigen. Omdat de agrarische opstallen onverkoopbaar zijn heeft hij gevraagd deel te mogen nemen in het 3<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied. Er wordt 3.328 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en binnen het bouwvlak worden volgens de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen (onderdeel Rood voor Rood) drie compensatiewoningen toegevoegd.

< link ruimtelijke onderbouwing (als ontwerp op ruimtelijke plannen staat)>

Huidige situatie Hoevendwarsweg 4-6:



*Nieuwe situatie Hoevendwarsweg 4-6*



Tegen dit planonderdeel is één zienswijze ingediend. Zie de nota van zienswijzen en kennisgeving paragraaf 1.2.4.

## **Projectafwijkingsbesluiten**

Na de opstelling van het bestemmingsplan 2e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is er op een aantal plaatsen afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit. Om het bestemmingsplan actueel te houden worden deze besluiten nu opgenomen in het verzamelplan en daarmee in het bestemmingsplan. Het gaat om de projectafwijkingsbesluiten die tussen 1 december 2015 en 1 december 2016 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

- **Schapendrift 7a**, het uitbreiden van een varkenshouderij.  
[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb11.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb11.pdf)
- **Marshoekersteeg 5-7**, het splitsen van een monumentale boerderij in twee bedrijfswoningen.  
[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb10.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb10.pdf)
- **Kemminckhorstweg 2**, het vervangen van een schuur met daarin luxe boerderijkamers.  
[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b\\_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01\\_tb9.pdf](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01/b_NL.IMRO.0148.3eVerzamelplanBG-on01_tb9.pdf)

## **Tracébesluit N35 Zwolle-Wijthmen.**

Het verkeer op de N35 Zwolle-Wijthmen is toegenomen en de weg heeft tijdens de spits onvoldoende capaciteit om het verkeer goed te verwerken. Daarom wordt de weg verbreed naar 2x2 rijstroken en kan de maximumsnelheid omhoog naar 100 km/h. Ter hoogte van Wijthmen komt een nieuw tracé dat bij de Koelmansstraat weer aansluit op de bestaande weg richting Heino. De Kroesenallee wordt via een viaduct met op- en afritten op de N35 aangesloten.

Het oorspronkelijke tracébesluit is op 15 juni 2015 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Tegen dit tracébesluit (2015) zijn 13 beroepen ingediend. Op 24 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Hierin is de mogelijkheid geboden om het tracébesluit op één punt aan te passen. Dit heeft geleid tot wijziging van het tracébesluit N35 Zwolle – Wijthmen op 10 juni 2016. Het Tracébesluit is inmiddels geheel onherroepelijk geworden en moet daarom over worden genomen in het bestemmingsplan.

<http://www.platformparticipatie.nl/projecten/alle-projecten/projectenlijst/n35-zwolle-wijthmen/>

## **Ambtshalve aanpassingen**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen zijn er door concrete (aan) vragen een aantal fouten en andere wijzigingen geconstateerd waar aanpassingen voor nodig zijn. Ook deze worden in dit verzamelplan meegenomen het gaat om:

**Dommeldijk 23** - bestemming Wonen ligt niet op de woning ( met voorheen artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vergund) niet goed opgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied.

**Dommeldijk 137a** - aanduiding hobbymatige houtbewerking en atelier opnemen in agrarische bestemming. Deze gebouwen worden los van de aanliggende woonbestemmingen gebruikt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het feitelijke gebruik.

**Heideparkweg 10** Het perceel had in het verleden onder de gemeente Ommen dus de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de nadere aanduiding bouw- / aannemingsbedrijf. Het bedrijf is altijd aanwezig geweest en wordt daarom weer bestemd met een aanduiding binnen de bestemming Wonen.

**Hessenweg 60** De mogelijkheid om op dit perceel binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit 3e verzamelplan weer een bedrijfswoning te realiseren wordt weer in dit plan opgenomen. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning was wel in het vorige bestemmingsplan opgenomen, hiermee wordt een redelijke termijn gegeven om van deze rechten alsnog gebruik te maken.

**Knuvendijk 1** Met het vaststellen van de 5e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Lemelerveld zijn hier 8 zorgwoningen toegestaan en gerealiseerd en in gebruik. Dit is echter niet overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen. In dit verzamelplan wordt alsnog de aanduiding zorgwonen voor dit perceel opgenomen.

**Oosterkampen 5A** Op dit perceel is in 1977 een schapenstal vergund , onder verwijzing naar een in voorbereiding zijnde vrijstellingsregeling voor het bouwen van 'schutstallen' in agrarisch gebied binnen het toenmalige bestemmingsplan buitengebied. De stal is ook nog aanwezig. In het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen is deze schuilstal echter niet aangeduid. Met dit verzamelplan wordt daarom de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuilstal" voor de vergunde stal opgenomen.

Hierover is een zienswijze ingediend zie paragraaf 1.2.2 van de nota zienswijzen en kennisgeving

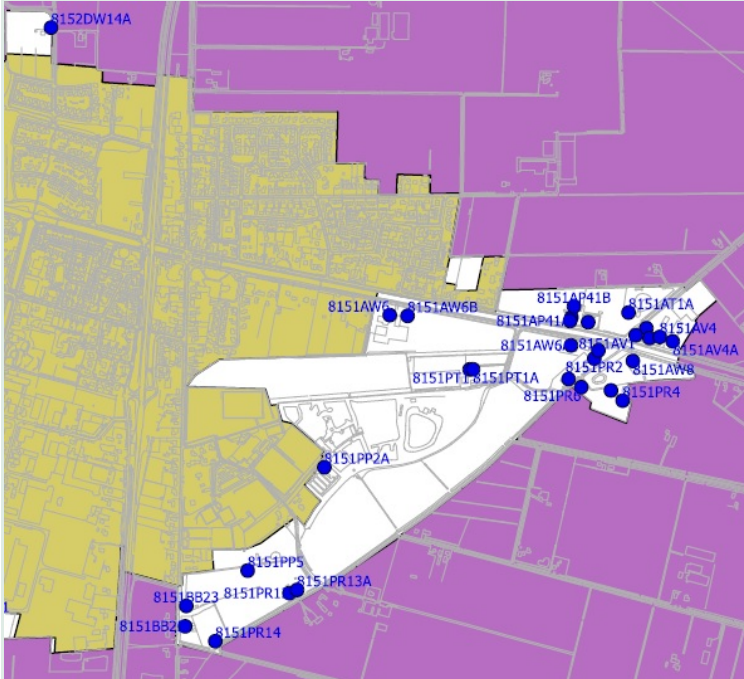
**Wijzigingen in de regels:**

Opnemen afwijkingsbevoegdheid om inwoning in de bedrijfswoning bij een Agrarisch-glastuinbouw bedrijf mogelijk te maken, zoals dit ook bij de andere agrarische bestemmingen mogelijk is.

## Actualiseren randen kernen

Voor de kernen in de gemeente Dalfsen is een actualisering in voorbereiding. Deze actualisering betreft de huidige bestemmingsplannen voor de kernen. Voor de begrenzing van deze plannen is een logische grens rond de bebouwde kom genomen. Dit komt in een aantal gevallen niet overeen met de begrenzing van de voorheen geldende plannen voor de kernen. Metname bij Nieuwleusen en Lemelerveld zijn delen die niet meer in het bestemmingsplan voor de kern worden opgenomen. Om ook voor deze gebieden weer een actueel bestemmingsplan te hebben nemen we deze gebieden mee als uitbreiding van het plangebied bij dit 3e verzamelplan buitengebied. Op de hierna weergegeven kaartjes zijn deze gebieden in wit aangegeven.

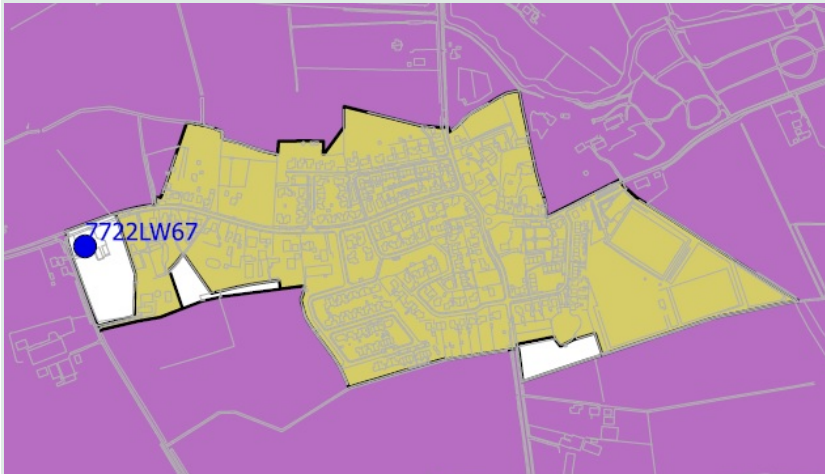
### Kaart 1 Oostrand Lemelerveld



### Kaart 2. Oost en zuidrand Nieuwleusen



**Kaart 3 Rand Hoonhorst**



De bestemming is in deze gebieden conserverend dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden bestemd anders dan bij de ontwikkelingen in paragraaf 1.2.2 of ambtshalve wijzigingen in paragraaf 1.2.4 zijn opgenomen. Wel kan het zijn dat er enige wijziging is omdat de plansystematiek van bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen nu wordt toegepast.

### **Experiment CHW bestemmingplan met verbrede reikwijdte - vellen van houtopstanden**

Het vellen van houtopstanden is op dit moment op drie plekken geregeld:

In de APV hoofdstuk 4 - In de bestemmingsplannen waar voor werken en werkzaamheden geen bouwwerken zijnde een omgevingsvergunning kan worden gevraagd (de zogenaamde aanlegvergunning) en ook de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) geeft regels over het vellen van houtopstanden. *Al deze regelingen hebben als doel: "het beschermen van waardevolle bomen en andere houtopstanden"*. Dit om het ruimtelijke beeld, de ecologische waarde, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van de fysieke leefomgeving in stand te houden.

Met dit doel als uitgangspunt is gekeken hoe de bestaande regelingen opgenomen zouden kunnen worden in één regeling in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Bij de inventarisatie van de bestaande regelingen kwam al snel naar voren dat er zowel in wetgeving, de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke beleid een verschil is tussen houtopstanden binnen de bebouwde kom en houtopstanden buiten de bebouwde kom.

Omdat dit onderscheid ook in de verschillende bestemmingsplannen te maken is, kan dit goed op twee verschillende manieren in de bestemmingsplannen opgenomen worden. In dit 3e verzamelplan van het bestemmingsplan Buitengebied is daarom in **artikel 45 van het verzamelplan** alleen de regeling voor het buitengebied opgenomen.

In dit 3e verzamelplan wordt daarmee gebruik gemaakt van de mogelijkheid op basis van artikel 7g lid 4 van het Besluit Crisis en Herstelwet voor het toevoegen van een (deel) van de lokale APV in het bestemmingsplan en daarbij ook gebruik te maken van lid 5 met een verwijzing naar een beleidsregels en daarmee de reikwijdte van dit bestemmingsplan te verbreden.