

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Ontwerp BP Buitengebied, Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

19 december 2023
22 januari 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, hz 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83.

Toelichting:

Op het perceel Rekveldweg 6 is een varkensfokbedrijf gevestigd. De eigenaar wil stoppen met het bedrijf en de sloopm² inzetten voor diverse projecten. Het gaat in totaal om 3137 sloopm².

Hiervan wordt 850 m² ingezet voor een compensatiewoning op het perceel Rekveldweg 6, naast de bestaande bedrijfswoning. Verder gaat er 850 m² naar het perceel Hessenweg 58. De bestaande woning Hessenweg 58a wordt hiermee weer legaal en kan blijven staan als plattelandswoning.

De eigenaren hebben deze woning in 2014 verkocht aan de provincie Overijssel in verband met de aanpak van de N340. In ruil daarvoor hebben zij een nieuwe bedrijfswoning achterop het perceel mogen bouwen. De woonbestemming is toen van het pand afgehaald en de bedoeling was dat het pand zou worden gesloopt. De woning is echter nog heel goed en gelet op de huidige woningcrisis is gekeken of behoud van de woning mogelijk was. De eigenaar heeft met de provincie afgesproken dat hij de woning weer terug koopt en door toepassing van Sloop voor Kansen kan de woning ook weer een legale status krijgen.

De andere woning (vroegere Hessenweg 58) wordt wel gesloopt conform de gemaakte afspraken met de provincie.

Op het perceel Hessenweg 83 wordt een kleine woning gebouwd (inbreng 425 m²). Verder gaan er sloopm² naar het legaliseren van twee handhavingsprojecten en wordt op twee percelen een bijbehorend bouwwerk uitgebreid.

De eigenaar houdt dan nog 523 m² over. Daarvan wordt nog 425 m² ingezet voor een kleine woning. De resterende 98 m² kan hij niet meer inzetten, omdat hiervoor op dit moment geen vraag naar is en de gemeente Dalfsen niet werkt met sloopvouchers.

Al met al hebben deze sloopm² veel mensen kunnen helpen om hun projecten te realiseren.

Voor het realiseren van de woningen op de percelen Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en Hessenweg 83 is een bestemmingsplan opgesteld, de 30e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

De andere projecten (behalve de laatste kleine woning) kunnen via een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning worden gerealiseerd.

Wij hebben ermee ingestemd het Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, hz 30, Rekveldweg 6 en Hessenweg 58 en 83 als ontwerp ter inzage te leggen, zodat dit plan nog onder het oude recht van de Wro en het overgangsrecht van de Omgevingswet kan worden afgerond.

Communicatie:

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, officiële bekendmakingen en www.dalfsen.nl.
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Financiën:

De leges zijn in rekening gebracht volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de aanvragers komt.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan het college en de gemeenteraad. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

1. Erfinrichtingsplannen van de drie percelen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**Chw bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, herziening 30,
Rekveldweg 6 en
Hessenweg 58 en 83**

Inhoudsopgave

Bijlage bij Regels		3
Bijlage 1	Erfinrichting - Rekveldweg 6	4
Bijlage 2	Erfinrichting - Hessenweg 58	8
Bijlage 3	Erfinrichting - Hessenweg 83	12
Bijlage 4	Sloopopgave	16

Bijlage bij Regels

Bijlage 1 Erfinrichting - Rekveldweg 6



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

Erfinrichtingsplan Rekvelddweg 6 Dalfsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	19 september 2023	project	2410
versie	1.0	schaal	1:2000	door	herbert	bestand	2410-eip-1vwx

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing 3.342 m2
2. Bestaande boerderij
3. Nieuwe 'hooiberg'
4. Nieuw bijgebouw bij boerderij
5. Compensatiewoning
6. Bijgebouw compensatiewoning
7. Aanplant wilde gemengde haag
8. Bestaande houtsingel behouden
9. Aanplant groep zwarte els
10. Vijver dempen en aanplant hoogstamfruitgaard
11. Aanplant meidoornhaag
12. Bestaande zomereiken behouden
13. Keren en parkeren
14. Houtsingel verwijderen, enkele mooie overstaande bomen laten staan als herinnering oorspronkelijke grens van het erf
15. Aanplant beukenhaag



project	2410
bestand	2410-eip-1.vwx
datum	19 september 2023
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Legenda

1. Aanplant gemengde haag bestaande uit:

Crateagus monogyna - Meidoorn 25%
Acer campester-Veldesdoorn 25%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
Sambucus nigra - Vlier 10%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Salix alba - Schietwilg 10%
Rosa canina - Hondсроos

Aanplantmaat 60-80 cm

Aanplanten met 3 st/m² in groepen van min. 5 stuks

Eindbeeld is gemengde haag van 45 meter lang en 3 meter breed

2. Bestaande houtsingel behouden

3. Aanplant zwarte els - Alnus glutinosa

Aanplantmaat 10-12 met in totaal 10 stuks

Onderlinge plantafstand 8-10 (m)

Eindbeeld is een boomrij

4. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus (bij voorkeur oud Hollandse soorten)

Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8-10 (m)

Totaal 6 stuks op de locatie van de gedempte vijver

5. Aanplant meidoorn - Crateagus monogyna

Aanplantmaat 80-100 met 10 st/m¹ (driehoeksverband)

Eindbeeld is een geschoren haag max. 1,8 (m) hoog

6. Bestaande zomereiken behouden

7. Houtsingel verwijderen, enkele mooie overstaande bomen laten staan als herinnering oorspronkelijke grens van het erf

8. Aanplant beukenhaag - Fagus sylvatica

Aanplantmaat 80-100

Aanplanten met 5 st/m¹

Eindbeeld is een geschoren haag



project	2410
bestand	2410-eip-1vwx
datum	14 september 2023
door	herbert
formaat	a3
schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Bijlage 2 Erfinrichting - Hessenweg 58



Legenda

1. Bestaand agrarisch bedrijf
2. Woning afbreken
3. Deel van de schuur (10 meter) inkorten zodat er meer ruimte voor laden/lossen ontstaat
4. Slopen
5. Woning weer bestemmen tot wonen
6. Aanplant beuken
7. Aanplant houtsingel
8. Aanplant erfbosje
9. Aanplant hoogstam fruitbomen
10. Aanplant Zilverlinde
11. Aanplant wilde ligsterhaag
12. Nieuwe voeropslag



project 2410
bestand 2410-eip-1vwx
datum 14 september 2023
door herbert
formaat a3
schaal 1:1000
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Hessenweg 58 Dalfsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 4 stuks
Eindbeeld is een boomrij
2. Aanplant onder bestaande berken bestaande uit:

Crateagus monogyna - Meidoorn- 25%
Prunus spinosa - Sleedoorn 30%
Corylus avelana - Hazelaar - 15%
Cornus sanguinea - Rode Kornoelje 15%
Rosa rubiginosa - Egelantier - 15%

Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m2 aanplanten in groepen van 5
Eindbeeld is een houtsingel
3. Aanplant vogelbosje bestaande uit:

Crateagus monogyna - Meidoorn 25%
Acer campester-Veldesdoorn 25%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
Sambucus nigra - Vlier 10%
Corylus avelana - Hazelaar 10%
Salix alba - Schietwilg 10%
Rosa canina - Hondсроos

Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 3 st/m2 in groepen van min. 5 stuks
Eindbeeld is vogelbosje van 400 m2
4. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14 Totaal 5 stuks
5. Aanplant Zilverlinde - *Tilia tomentosa* cultivar
Aanplantmaat 14-16
Totaal 2 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
6. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog



project 2410
bestand 2410-eip-1.vwx
datum 14 september 2023
door herbert
formaat a3
schaal 1:1000
tekeningno 1 (3)
versie 1.0

Landschapsmaatregelen Hessenweg 58 Dalftsen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Bijlage 3 Erfinrichting - Hessenweg 83





398 m2 toevoegen
bestemmingsvlak

266 m2 afsnijden
bestemmingsvlak

118 m2 afsnijden
bestemmingsvlak

woonbestemming

geluidscontour

Legenda

1. Aanplant Walnoot
2. Compensatiewoning (klein) - 80 m2
3. Aanplant bomenrij van zwarte els
4. Aanplant haag van wilde liguster
5. Nieuw te bouwen hooiberg
6. Bestaande boerderij
7. Bestaande schuur
8. Robuuste houtsingel van min. 5 (m)
9. Inrit verschuiven
10. Aanplant Beuk
11. Aanplant Linde



Legenda

1. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuk met als eindbeeld een solitaire boom
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 10-12 met in totaal 10 stuks
Onderlinge plantafstand 8-10 (m)
Eindbeeld is een boomrij
3. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

Zwarte els - *Alnus glutinosa* 5%
Hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 25%
Sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
Wilde roos - *Rosa rubiginosa* 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2
Eindbeeld is een uitgegroeid struweel van min. 5 (m) breed
5. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een boomrij
6. Aanplant zilverlinde - *Tilia tomentosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuk
Eindbeeld is een solitaire boom

Bijlage 4 Sloopopgave

Sloopopgave Rekveldweg 6, Dalfsen



