

Quick-scan Flora- en faunawet  
Markeweg 6, Dalfsen  
Gemeente Dalfsen

*Definitief*

*Opdrachtgever:*

Dhr. H. Noordman

Markeweg 6

7722 HC Dalfsen

Tel: 0529- 460458

Mob 06-53945292

*Opdrachtnemer:*

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53, 7470 AB Goor

Tel.: 0547 - 263515 Fax: 0547 - 263315

e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

<http://www.eelerwoude.nl>

Project nr. 1959

| <i>Opgesteld door</i> | <i>Gecontroleerd</i> | <i>Datum</i> |
|-----------------------|----------------------|--------------|
| Rody Schreuder        | Roelof Jan Koops     | 17 juli 2007 |



## INHOUDSOPGAVE

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.  | INLEIDING.....                        | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel .....              | 1 |
| 1.2 | Leeswijzer .....                      | 1 |
| 1.3 | Afbakening .....                      | 1 |
| 2.  | SITUATIE EN PLANVORMING .....         | 2 |
| 2.1 | Gebiedsbeschrijving .....             | 2 |
| 2.2 | Beleidskader .....                    | 2 |
| 2.3 | Ruimtelijke ontwikkelingen.....       | 2 |
| 3.  | onderzoeksresultaten en analyse ..... | 3 |
| 3.1 | Methode.....                          | 3 |
| 3.2 | Flora en vegetatie.....               | 3 |
| 3.3 | Fauna .....                           | 3 |
| 4.  | CONCLUSIES en advies .....            | 5 |
| 4.1 | Effecten .....                        | 5 |
| 4.2 | Conclusies.....                       | 5 |
| 4.3 | Advies .....                          | 5 |

LITERATUUR

BIJLAGEN

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

In verband met de sloop en verbouwing van een aantal gebouwen en de voorgenomen uitvoering van een inrichtingsplan in Hessen (ten oosten van Dalfsen) (figuur 1), is in opdracht van Dhr. Noordman is een verkennend flora- en faunaonderzoek (Quick-scan) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet.

Ten behoeve van de toetsing van de ontwikkelingen aan de Flora- en faunawet, is op 25 april 2007 het projectgebied bezocht. Het veldbezoek was bedoeld om een beeld te krijgen van de aanwezige terreintypen en eventueel hierin aanwezige beschermde soorten.

### 1.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 2 het projectgebied kort beschreven en ingegaan op het beleidskader en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de onderzoeksresultaten gepresenteerd en geanalyseerd, gevolgd door conclusies en advies in hoofdstuk 4.

### 1.3 Afbakening

Het terrein maakt geen onderdeel uit van een in het kader van de Natuurbeschermingswet begrensd gebied. Dit onderzoek beperkt zich tot een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet.

De initiatiefnemer of opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van de rapportage. Eelerwoude aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de inhoud, interpretaties of conclusies indien gebruik wordt gemaakt van deelaspecten uit deze rapportage. Tevens aanvaardt Eelerwoude geen aansprakelijkheid voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.



Figuur 1: Ligging projectlocatie in Hessen (ten oosten van Dalfsen)



## 2. SITUATIE EN PLANVORMING

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied ligt in een overwegend agrarisch gebied tussen Dalfsen en Ommen. Het betreft hier een redelijk kleinschalig agrarisch landschap met bos, houtwallen en solitaire bomen.

Het projectgebied grenst aan de verharde Markeweg. Deze weg wordt deels begeleid door een laanbeplanting bestaande uit zomereiken. Ten noordwesten van het projectgebied bevindt zich een laanbeplanting met oude zomereiken. Ten zuiden en zuidwesten van het projectgebied liggen enkele bosgebieden. Het grootste gedeelte van het terrein wordt ingenomen door verharding/bestrating. De niet verharde delen van het projectgebied bestaan uit tuinbeplanting (kleine bomen en enkele forse struiken) en gazon.

### 2.2 Beleidskader

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten en gaat hierbij uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Samengevat kan worden gesteld dat alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen en een aantal, meest zeldzame planten, vlinders, libellen, vissen en ongewervelden beschermd zijn. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. De Flora- en faunawet heeft in die zin dan ook de nodige consequenties bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een nadere toelichting op de Flora- en faunawet wordt verwezen naar bijlage 1.

### 2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het totale projectgebied is een inrichtingsplan opgesteld. In dit plan is voorzien in de sloop van enkele schuren, de bouw van een tweetal woningen en het versterken van de groenstructuur d.m.v. de aanplant van een houtwal. De aangrenzende laanbeplanting van oude zomereiken blijft gehandhaafd en de wordt versterkt door de aanleg van een houtwal.



## 3. ONDERZOEKSRESULTATEN EN ANALYSE

### 3.1 Methode

Op 25 april 2007 is het projectgebied bezocht. Hierbij heeft de aandacht zich overdag gericht op de aanwezige terreintypen, om aan de hand hiervan een inschatting te maken welke beschermde soorten in het gebied voor zullen komen.

Verder is er 's avonds specifiek aandacht uitgegaan naar vleermuizen en uilen. Dit onderzoek is m.b.v. een batdetector uitgevoerd

### 3.2 Flora en vegetatie

De voortuin herbergt algemene plantensoorten van voedselrijke bodems. Beschermde plantensoorten zijn hier en in de directe omgeving niet aangetroffen en ook niet te verwachten.

### 3.3 Fauna

#### Inleiding

Binnen het plangebied zijn een aantal beschermde soorten waargenomen. Het gaat om de boerenzwaluw en beschermde soorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis.

#### Vogels

Vogels zullen met name voorkomen rond het erf. Door het beperkt aanwezig zijn van opgaande begroeiing in het projectgebied gaat het hier om algemene soorten. De gebouwen op het erf zijn gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van uilen, zoals steenuil en kerkuil. Er zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van deze soorten. De schuren zijn in principe geschikt als verblijfplaats. Er zijn enkele nesten van de Boerenzwaluw in een schuur aangetroffen.

#### Vleermuizen

Gedurende het veldbezoek zijn een drietal vleermuissoorten in het projectgebied aangetroffen; gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis.

Het zomerhalfjaar houden vleermuizen zich overdag vooral op in boomholten en gebouwen. Boomholten in eik en beuk hebben hierbij de voorkeur. 's Avonds vliegen de vleermuizen langs vaste vliegroutes uit naar hun foerageergebieden. Hierbij vliegen ze vooral in de luwte van opgaande beplanting en gebouwen. 's Ochtends vroeg keren de vleermuizen weer terug naar hun verblijfplaatsen. In het winterhalfjaar trekt een aantal soorten weg naar overwinteringslocaties in grotten, ijskelders en bunkers. Een aantal soorten overwintert op vergelijkbare plaatsen in Nederland, of in spouwmuren van woningen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Van de rosse vleermuis is bekend dat deze soort vooral overwintert in boomholten. In verhouding tot andere diergroepen is over vleermuizen nog maar weinig bekend, zodat uitspraken over mogelijke effecten op vleermuizen bijvoorbeeld door woningbouw, met de nodige voorzichtigheid moeten worden gedaan.

Het projectgebied is beperkt in gebruik door gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De circa 8 vastgestelde exemplaren van de gewone dwergvleermuis zijn afkomstig uit noordwestelijke richting en gebruiken de ten noordwesten van het projectgebied gelegen laanbeplanting van oude zomereiken als vliegroute. De drie vastgestelde laatvliegers leken eveneens uit het noordwesten te komen. De waargenomen rosse vleermuis vloog op vrij grote hoogte over (zuid-noord). De verblijfplaats moet worden gezocht in forse eiken. Deze soort heeft geen binding met het projectgebied.

De gecontroleerde schuren en woonhuis worden beoordeeld als ongeschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Aanwijzingen die duiden op aanwezigheid van verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld. Alle mogelijke en geschikte openingen waren redelijk goed te controleren op sporen van vleermuizen en er zijn hier geen sociale geluiden waargenomen.



#### Overige zoogdieren

Gelet op de ligging van het plangebied, de aanwezige terreintypen (grasland, akker) in de directe omgeving en het huidige gebruik wordt slechts een beperkt aantal beschermde soorten in het gebied verwacht. Het gaat om algemene, bodembewonende soorten als veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, egel en huisspitsmuis. Daarnaast zal het gebied ook deel uitmaken van beschermde soorten met een groot leefgebied zoals bunzing, wezel en hermelijn. Bij de controle van de schuren is ook gelet op de mogelijke aanwezigheid van de steenmarter, die gebruik maakt van (leegstaande) gebouwen. Er zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van de soort.

#### Overige fauna

Andere (strikt) beschermde diersoorten dan eerder genoemd, zijn binnen deze projectlocatie door het ontbreken van geschikt leefgebied, niet te verwachten.



## 4. CONCLUSIES EN ADVIES

### 4.1 Effecten

#### Flora

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven zou op en rond de projectlocatie geen beschermde plantensoorten kunnen voorkomen. Van een negatief effect op deze soort is daardoor geen sprake. De voorgenomen ontwikkelingen hebben naar verwachting geen invloed op het duurzaam voortbestaan van populaties van beschermde plantensoorten.

#### Fauna

De schuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Door het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting is het projectgebied geen essentieel foerageergebied voor de aangetroffen soorten vleermuizen.

In de te slopen schuren zijn enkele nesten van de boerenzwaluw aangetroffen. Deze nesten zullen verdwijnen door het slopen van de schuren.

Negatieve effecten op fauna kunnen ook optreden door verlichting. Met name nachttactieve soorten zoals vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring. In de huidige situatie is het gehele projectgebied deels verlicht. Aangenomen wordt dat in deze situatie weinig verandering komt en dat alleen de omgeving van het nieuwe erf met standaard (straat)verlichting wordt verlicht en dat de omgeving buiten het erf onverlicht blijft. In deze situatie kan niet worden uitgesloten dat door de nieuwe en extra verlichting geen negatieve effecten op nachttactieve dieren zullen optreden.

Door de aanleg van een houtwal ten zuidwesten van het projectgebied worden de migratie- en foeragemogelijkheden van vleermuizen versterkt.

### 4.2 Conclusies

Naar aanleiding van dit verkennende onderzoek wordt geconcludeerd dat het projectgebied deel

uitmaakt van het leefgebied van een aantal beschermde soorten. Het gaat vooral om algemene soorten en vleermuizen. De sloop en verbouwing van de schuren en boerderij en de herinrichting van het projectgebied hebben naar verwachting geen negatief effect op de meeste van deze beschermde soorten. Alleen de nesten van de beschermde boerenzwaluw zullen verdwijnen door de sloop van de schuren.

De nesten van de boerenzwaluw in de schuren worden niet beschouwd als vaste rust- en verblijfplaatsen. Aangezien de boerenzwaluw niet zeldzaam is en er voldoende alternatieve nestmogelijkheden in de omgeving aanwezig zijn, is de gunstige staat van instandhouding van de soort als gevolg van de voorgenomen activiteit niet in het geding.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is bij deze ruimtelijke ontwikkeling niet noodzakelijk.

### 4.3 Advies

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen<sup>1</sup> uitgevoerd mogen worden. Geadviseerd wordt daarom om verstorende werkzaamheden zoals het slopen van schuren buiten het broedseizoen uit te voeren. In de praktijk wordt de periode van 15 maart tot 15 juli beschouwd als broedseizoen.

<sup>1</sup> In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.



## LITERATUUR

Bremer, P., 2001.

Nieuwe natuur in Overijssel. Een overzicht van de gerealiseerde natuurontwikkelingsgebieden 1985-2000. Provincie Overijssel, Zwolle.

Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar, V. van, Smeenk, C. & J.B.M. Thissen, 1992.

Atlas van de Nederlandse zoogdieren.

KNNV / Contactgroep Zoogdiereninventarisatie, Utrecht / Arnhem.

Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997.

Atlas van de Nederlandse vlermuizen; onderzoek naar verspreiding en ecologie.

KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Soons, P.J.A. & M. Huber, 2003-2006.

Flora- en faunawet; banden 1 t/m 4.

Koninklijke Vermande Uitgevers, Den Haag.





## BIJLAGE I: WETGEVING

### Flora- en faunawet

---

#### Inleiding

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet, gepubliceerd op 14 juli 1998 in het Staatsblad 402, is de soortbescherming geregeld van in Nederland inheemse in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet sluit aan op de Europese natuurregelgeving (Natura 2000). De wet is in plaats gekomen voor de Jachtwet, de Vogelwet 1936, de soortenparagraaf uit de Natuurbeschermingswet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn. Deze Europese soortenbescherming heeft met de Flora- en faunawet dus een Nederlandse vertaling gekregen.

#### Zorgplicht

De Flora- en faunawet gaat over de bescherming van ongeveer 500 planten- en diersoorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij-principe'). Centraal staat hierbij de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden.

Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

#### Beschermde soorten

Via de Flora- en faunawet worden de volgende planten- en diersoorten beschermd:

- ruim 100 inheemse plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle soorten vogels die van nature op het grondgebied van de lidstaten van de EU in het wild voorkomen;
- alle zoogdieren die van nature in Nederland in het wild voorkomen, met uitzondering van de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- vissen, en schaal- en schelpdieren voor zover ze niet onder de Visserijwet vallen;
- bepaalde soorten insecten (bijvoorbeeld vlinders, libellen en mieren);

Als beschermde inheemse soort kunnen door middel van algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Het gaat om soorten die van nature in Nederland voorkomen en: die in hun voortbestaan bedreigd of gevaar lopen in hun voortbestaan bedreigd worden; mogelijk in hun voortbestaan bedreigd worden door overmatige benutting en die uit Nederland zijn verdwenen, maar waarvan de kans op terugkeer reëel is.



### Verbodsbepalingen

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke negatieve effecten dat precies zijn, kan niet in een lijst opgesomd worden. Dat is afhankelijk van soort, locatie en aard van de ingreep. Om die bescherming toch enigszins concreet te maken, zijn een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen als verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet opgenomen. De belangrijkste artikelen zijn:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

### Ontheffing

Bij werkzaamheden waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten, is een ontheffing of vrijstelling nodig op de in de wet gestelde verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 18). In artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt de mogelijkheid geboden om ontheffing aan te vragen op de verbodsbepalingen. De bevoegdheid om een ontheffing te verlenen in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet, ligt bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Een aanvraag tot ontheffing kan worden ingediend bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Bij de ontheffingverlening gelden, afhankelijk van de status van de soort, verschillende voorwaarden waaraan voldoen moet worden. Onderscheid wordt gemaakt in een lichte toets en een uitgebreide toets.

De lichte toets geldt voor algemene soorten en overige soorten (categorie 1 en 2; zie vrijstelling). De lichte toets houdt in dat de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding).

De uitgebreide toets geldt voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn opgenomen, voor soorten van bijlage 1 AMvB artikel 75 en voor beschermde vogelsoorten (categorie 3; zie vrijstelling). De uitgebreide toets houdt in dat:

- de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen (doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding) en
- er geen alternatief is voor de activiteiten en
- er sprake is van groot maatschappelijk belang (zoals volksgezondheid, openbare veiligheid et cetera) en
- de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er sprake is van zorgvuldig handelen.

### Vrijstelling

In het *'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen'*, ook wel AMvB artikel 75 genoemd, zijn (onder andere) een aantal wijzigingen rondom ontheffingen en vrijstellingen beschreven. In het kort houdt de wijziging in dat niet altijd meer een ontheffing noodzakelijk is. De vrijstellingsregeling bevat vrijstellingen voor activiteiten die vallen onder:

- bestendig beheer en onderhoud (ook in landbouw en bosbouw),
- bestendig gebruik en
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.



Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

#### Tabel 1 – Algemene soorten

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Als de werkzaamheden of activiteiten vallen onder de hierboven beschreven activiteiten, dan geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van Artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht.

#### Tabel 2 – Overige soorten

Deze soorten genieten een zwaardere bescherming. Er geldt alleen een vrijstelling als sprake is van werkzaamheden of activiteiten zoals hierboven beschreven én indien gehandeld wordt volgens een, door de Minister van LNV, goedgekeurde gedragscode. Indien niet gewerkt wordt volgens een gedragscode, kan het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de lichte toets.

#### Tabel 3 – Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 AMvB artikel 75

Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Ook al is sprake van werkzaamheden zoals hierboven beschreven, dan hangt het van de precieze aard van de werkzaamheden af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of een ontheffing noodzakelijk is. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt altijd dat voor deze soorten een ontheffing moet worden aangevraagd. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de uitgebreide toets.

#### Vogels

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Alle vogels in Nederland zijn gelijk beschermd, conform de Vogelrichtlijn. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waarvoor nesten of vaste- rust en verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Voor werkzaamheden of activiteiten zoals hierboven genoemd geldt een vrijstelling, indien gehandeld wordt volgens een, door de Minister van LNV, goedgekeurde gedragscode. Indien niet gewerkt wordt volgens een gedragscode, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. De aanvraag wordt beoordeeld volgens de uitgebreide toets.







# Ontwikkelingsplan Rood voor Rood met verplaatsing Noordman te Dalfsen

Definitief

Opdrachtgever:

H. Noordman  
Markeweg 6  
7722 HC Dalfsen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB Goor  
Postbus 53, 7470 AB Goor  
Tel.: 0547 - 263515 Fax: 0547 - 263315  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

Project nr. 1959 © Eelerwoude, Goor

*Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s).*

*Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.*

| Opgesteld door     | Gecontroleerd    | Datum       |
|--------------------|------------------|-------------|
| ing. E.J. Overbeek | ir. J.H. Scheven | 6 juni 2007 |



## INHOUDSOPGAVE

|            |  |    |
|------------|--|----|
| 1.         | INLEIDING .....  | 1  |
| 1.1        | Probleem .....   | 1  |
| 1.2        | Doel .....   | 1  |
| 2.         | HUIDIGE SITUATIE .....   | 2  |
| 2.1        | Markeweg 6 .....   | 2  |
| 2.2        | Haarweg 22 te Lemelerveld .....                                  | 2  |
| 2.4        | Haarweg 27a te Lemelerveld .....                                 | 2  |
| 2.5        | Haarweg 37 te Lemelerveld .....                                  | 2  |
| 3.         | ROOD VOOR ROOD .....   | 3  |
| 3.1        | Rood voor Rood algemeen .....                                    | 3  |
| 3.2        | Rood voor Rood met verplaatsing .....                            | 3  |
| 3.3        | Rood voor Rood in de gemeente Dalfsen .....                      | 4  |
| 3.4        | Initiatiefnemer .....  | 4  |
| 4.         | RUIMTELIJK KNELPUNT .....  | 5  |
| 5.         | FINANCIËLE ONDERBOUWING .....                                    | 6  |
| 5.1        | Input .....  | 6  |
| 5.2        | Bepaling aantal bouwkavels .....                                 | 6  |
| 5.3        | Opbrengsten RvR met verplaatsing .....                           | 7  |
| 5.4        | Schaduwberekening vergoeding voor verplaatsing via VIV .....     | 7  |
| 5.5        | Te investeren in ruimtelijke kwaliteit .....                     | 7  |
| 6.         | VOORGESTELDE ONTWIKKELING .....                                  | 8  |
| 6.1        | Sloop .....  | 8  |
| 6.2        | Verplaatsing .....   | 8  |
| 6.3        | Compensatiekavels .....  | 8  |
| 6.4        | Conclusie .....  | 9  |
|            | BIJLAGEN .....   | 14 |
| Bijlage 1: | bevestigingsbrief gemeente, ruimtelijk knelpunt Markeweg 6 ..... | 15 |
| Bijlage 2: | bevestigingsbrief gemeente, deelname Rood voor Rood pilot .....  | 16 |
| Bijlage 3: | inrichtingsschets Markeweg 6 .....                               | 17 |
| Bijlage 4: | inrichtingsschets Lemelerveldseweg 100 .....                     | 18 |
| Bijlage 5: | gecorrigeerde vervangingswaarde .....                            | 19 |



## 1. INLEIDING

Aan de Markeweg 6 te Dalfsen heeft de heer H. Noordman een zeugenbedrijf. Het zeugenbedrijf ligt in de buurtschap Hessum. Daarnaast heeft de heer Noordman aan de Haarweg in Lemelerveld nog 3 locaties waar hij varkens houdt. De heer Noordman wil zijn varkensbedrijf uitbreiden met als doel om ook voor de toekomst een gezonde exploitatie te kunnen bewerkstelligen.



Figuur 1: topografische kaart Markeweg 6

### 1.1 Probleem

Het zeugenbedrijf ligt in de kern van de buurtschap Hessum, in het Vechtdal. Door de afnemende agrarische activiteiten en het groeiende aantal burgerwoningen drukt het zeugenbedrijf van de heer Noordman relatief zwaar op de buurtschap ten aanzien van geurhinder. Daarnaast ligt het bedrijf binnen de 250m zone van de ecologische hoofdstructuur. Door de intensiviteit is de ammoniak emissie van het zeugenbedrijf 2.666,7 kg NH<sub>3</sub>. Dit komt overeen met 2080 mol zuur depositie per hectare per jaar op de omliggende natuurgebieden. Tevens is dit zeugenbedrijf het enige intensieve veehouderijbedrijf in het gehele gebied. Naast de invloed op de omgeving heeft dit voor de bedrijfsvoering tot gevolg dat het bedrijf door de huidige emissie in combinatie met de ligging in gevoelig gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

Samengevat levert dit de volgende knelpunten op:

- Een intensief bedrijf op deze locatie doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied.
- Door de huidige emissie in combinatie met de ligging zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden.

De aanwezigheid van het zeugenbedrijf aan de Markeweg 6 te Hessum is ook als ruimtelijk knelpunt (milieutechnisch) aangemerkt door de gemeente Dalfsen (zie hoofdstuk 4). Wat betekent dat de gemeente Dalfsen het bedrijf graag ziet verplaatsen van de Markeweg 6 te Hessum naar een locatie welke geschikt is voor intensieve veehouderij.

Het verplaatsen van het bedrijf heeft dus de voorkeur, echter de kosten daarvan zijn dusdanig hoog dat zonder financiële steun absoluut niet haalbaar is.

### 1.2 Doel

In dit ontwikkelingsplan staat beschreven hoe voorstaand probleem opgelost kan worden, middels de Rood voor Rood regeling. Waarbij een oplossing wordt geschetst welke:

- Het milieuknelpunt aanpakt;
- En een duurzame groei van het bedrijf voorstaat.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie van het bedrijf van de heer Noordman.

### 2.1 Markeweg 6

Aan de Markeweg 6 te Hessem, gemeente Dalfsen is het varkensbedrijf van de heer H. Noordman gevestigd. Daarnaast wordt er op dezelfde locatie door een neef van de heer Noordman een melkveebedrijf met circa 120 melkkoeien en 60 hectare grond geëxploiteerd.



Figuur 2. Luchtfoto bestaande situatie Markeweg 6

Door de jaren heen is het bedrijf van de heer Noordman gegroeid naar een omvang van 483 zeugen, 830 biggen en 2 beren.

#### Diersoorten

| Soort                                   | Aantal       | NGE           |
|---|--------------|---------------|
| Biggen tot 20 kg, niet meer bij zeug    | 830          | 33,2          |
| Opfokzeugen, 50 kg of meer, niet gedekt | 28           | 1,4           |
| Zeugen, 50 kg of meer, gedekt           | 242          | 60,5          |
| Zeugen, 50 kg of meer, bij biggen       | 213          | 53,25         |
| Beren, 50 kg of meer, dekrijp           | 2            | 0,5           |
| <b>Totaal</b>                           | <b>1.315</b> | <b>148,85</b> |

#### Bebouwing

Op het perceel bevinden zich de volgende opstallen:

|                    |                  |                      |
|--------------------|------------------|----------------------|
| 1.                 | Kraamstal        | 389 m <sup>2</sup>   |
| 2.                 | Biggenstal       | 259 m <sup>2</sup>   |
| 3.                 | Kraamschuur      | 115 m <sup>2</sup>   |
| 4.                 | Fokzeugen/gelten | 76 m <sup>2</sup>    |
| 5.                 | Dragende zeugen  | 348 m <sup>2</sup>   |
| 6.                 | Kraamschuur      | 470 m <sup>2</sup>   |
| 7.                 | Dekstal          | 393 m <sup>2</sup>   |
| 8.                 | Kraamschuur      | 104 m <sup>2</sup>   |
| 9.                 | Berging          | 76 m <sup>2</sup>    |
| Totale oppervlakte |                  | 2.230 m <sup>2</sup> |

Alle opstallen zijn in een goede staat van onderhoud.



### 2.2 Haarweg 22 te Lemelerveld

De locatie aan de Haarweg 22 te Lemelerveld is onlangs door de heer Noordman aangekocht. Op deze locatie zijn er plannen om een vleesvarkensbedrijf te starten. Er is reeds een milieuvergunning voor ca 4850 vleesvarkens. Bij het bedrijf staat één woonhuis.

### 2.4 Haarweg 27a te Lemelerveld

Op deze locatie heeft de heer Noordman een zeugenbedrijf met 300 zeugen. Er is geen woonhuis aanwezig. Deze locatie heeft mogelijkheden voor uitbreiding.

### 2.5 Haarweg 37 te Lemelerveld

Op het bedrijf aan de Haarweg 37 heeft de heer Noordman 2000 vleesvarkens en 1000 biggenplaatsen. Binnen de huidige milieu en regelgeving zijn er mogelijkheden om dit bedrijf uit te breiden. Er staat op deze locatie één woonhuis.

### 3. ROOD VOOR ROOD

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van verandering en onzekerheid. De gebruiker van het landelijk gebied de landbouw verandert doordat bedrijven zich gaan toeleggen op schaalvergroting, mechanisatie, intensivering en verbreding. Andere bedrijven zien geen toekomstperspectief meer en willen hun bedrijfsvoering willen beëindigen.

Het nemen van een besluit heeft alles te maken met de onzekerheden in de landbouwsector. Deze bestaan uit verslechtering van de marktsituatie, complexe en beperkende regelgeving, het uitbreken van epidemieën of zelfs het ontbreken van een opvolger.

Een deel van de ondernemers besluit om het bedrijf te beëindigen. De vraag die hierbij van toepassing is "hoe om te gaan met voormalige agrarische gebouwen". In eerste instantie zal hergebruik van de opstallen voor een passende oplossing zorgen. Indien dit niet van toepassing is kan dit leiden tot verpaupering, verval en leegstand en daarmee een achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied.

#### 3.1 Rood voor Rood algemeen

Om deze problematiek aan te pakken, biedt de regeling Rood voor Rood mogelijkheden. Het doel van deze regeling is "de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken".

De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in gemeentelijk beleid.

##### *Provincie Overijssel*

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het streekplan van Overijssel biedt de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood met gesloten beurs beleid. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd

worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.



De provincie heeft enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. Eén van de regels is dat 850 m<sup>2</sup> gebouwen moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van 750 m<sup>3</sup>.

Wanneer een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen.

Zoals de randvoorwaarden stellen, is er een mogelijkheid voor het uitgeven van een extra bouwkaavel als de kosten van de sloop hoger zijn dan de opbrengsten van de verkoop van een bouwkaavel.

#### 3.2 Rood voor Rood met verplaatsing

Rood voor Rood met de variant verplaatsing geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf, intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale verplaatsingsregeling Intensieve

Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden.

Bij de regeling Rood voor Rood met verplaatsing mag één extra bouwkaavel toegekend worden ten opzichte van de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten.

Voor de beoordeling van het ruimtelijk probleem is o.a. aansluiting gezocht bij de provinciale verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV). Deze regeling is van toepassing voor de intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden die willen afbouwen en het bedrijf willen verplaatsen en voortzetten op een andere wel geschikte locatie. Het bedrijf van de heer Noordman ligt niet in een extensiveringsgebied dus biedt de VIV regeling geen mogelijkheden.

De VIV streeft bij een verplaatsing van een bedrijf naar ruimtelijke kwaliteit, waarbij de volgende aspecten maatgevend zijn:

- De mate van reductie van de ammoniakdepositie op het dichtstbijzijnde gelegen voor verzuringgevoelig in gevolge de Wet Ammoniak en Veehouderij.
- De oppervlakte natuur waarop de ammoniakreductie afneemt
- De natuurbeschermingsstatus van het dichtstbijzijnde gelegen voor verzuringgevoelig gebied
- De mate waarin andere functies dan intensieve veehouderij zich verder kunnen ontwikkelen;
- Kosteneffectiviteit

### 3.3 Rood voor Rood in de gemeente Dalfsen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood beleid. De gemeente Dalfsen heeft een RvR beleidsdocument opgesteld, dat in oktober 2006 is vastgesteld. Bij de opstelling van dit ontwikkelingsplan is met dit beleid rekening gehouden.

### 3.4 Initiatiefnemer

De overheden stellen de randvoorwaarden maar de initiatiefnemer is bij de uitvoering van de

regeling Rood voor Rood de belangrijkste partij. De initiatiefnemer dient zelf actie te ondernemen en financiert het gehele project voor. Uit de verkoop van de bouwkaavel verhaald de initiatiefnemer zijn gemaakte kosten.



## 4. RUIMTELIJK KNELPUNT

Om in aanmerking te komen voor de regeling Rood voor Rood met verplaatsing dient het bedrijf van de heer Noordman aan de Markeweg te Hessum in de gemeente Dalfsen de status ruimtelijk knelpunt te verkrijgen. De provincie heeft dit in haar beleid als volgt verwoord:

*Rood voor Rood met gesloten beurs geldt in situaties waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk probleem opgelost kan worden.*

Het bedrijf van de heer Noordman aan de Markeweg 6 te Hessum ligt binnen de 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij). Volgens de Rood voor Rood regeling kan het bedrijf dan een ruimtelijk knelpunt zijn. Een verplaatsing van het bedrijf levert tevens een positieve bijdrage aan de kwaliteitsaspecten welke voor de VIV regeling bepalend zijn.

- Een intensief bedrijf op deze locatie doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied. Zowel milieutechnisch als landschappelijk.
- Door de huidige emissie in combinatie met de ligging zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden.

### Melkveehouderij

Het gebied leent zich wel zeer goed voor verdere ontwikkeling van de rundveetak (neef van de heer Noordman). In cultuur houden van landbouwgronden in een 'verburgerlijkt gebied'. Dit is milieutechnisch tevens een plus. De rundveetak past beter binnen de agrarische omgeving van dit gebied.



De gemeente Dalfsen heeft in de brief van 16 mei 2006 het zeugenbedrijf aan de Markeweg 6 aangemerkt als knelpunt. Hieronder staat een gedeelte uit de brief van 16 mei 2006.

*'In verband met de door u voorgenomen bedrijfsverplaatsing delen wij u mede, dat wij de aanwezigheid van uw bedrijf op deze locatie (in de ecologische hoofdstructuur) als een knelpunt aanmerken, omdat duurzame ontwikkeling voor uw intensieve veehouderij hier niet mogelijk is gelet op de gevoeligheid van het gebied. De hoge landschappelijke kwaliteiten maken het gebied geschikter voor andere functies zoals: natuur, landschap, recreatie en wonen.'*

In de bijlage 1 bevindt zich een kopie van de gehele brief.

Namens de heer Noordman is door Eelerwoude op 28 november 2006 een principeverzoek bij de gemeente Dalfsen ingediend. De gemeente Dalfsen heeft in haar brief van 4 december 2006 bevestigd dat deze aanvraag behoort tot de vijf pilots (bijlage 2). Hierdoor kan de initiatiefnemer deelnemen aan de regeling Rood voor Rood met verplaatsing.



## 5. FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk wordt de financiële onderbouwing van het toepassen van de Rood voor Rood regeling met verplaatsing van de huidige locatie aan de Markeweg 6 naar de nieuwe locatie aan de Haarweg 27a uitgewerkt.

Bij de regeling Rood voor Rood met verplaatsing mag één extra bouwkvavel toegekend worden ten opzichte van de bouwkvavel (of bouwkvavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkvavel (of zoveel meer als nodig is op basis van de te slopen m<sup>2</sup>, de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) dekt de deelnemer de sloopkosten af. De deelnemer mag de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkvavel mag aanvullend – voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkvavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 5.1 Input

De financiële dragers van de Rood voor Rood regeling met verplaatsing zijn de nieuw te realiseren bouwkvavels.

Voor het invullen van het schema zijn enkele parameters van belang, namelijk de vierkante meters te slopen bebouwing, de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing, de waarde van de bouwkvavels, de ondergrondswaarde van de bouwkvavels en de kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkvavels.

Voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de waarde van de bouwkvavels heeft Eelerwoude een beëdigd taxateur ingeschakeld.

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Te slopen m<sup>2</sup> bebouwing</b>             | <b>2230 m<sup>2</sup></b> |
| Gecorrigeerde vervangingswaarde bebouwing            | € 542.000,-               |
| <b>Waarde bouwkvavel (1.000 m<sup>2</sup>)</b>       | <b>€ 225.000,-</b>        |
| Waarde ondergrond bouwkvavel (1.000 m <sup>2</sup> ) | € 3.000,-                 |
| Kosten bouwrijp maken bouwkvavel                     | € 10.000,-                |

De oppervlakte van de bouwkvavel is conform de regeling 1.000 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Bepaling aantal bouwkvavels

Bij de regeling Rood voor Rood met verplaatsing verkrijgt de initiatiefnemer het recht van één extra bouwkvavel. Ten eerste moet dus worden bepaald op hoeveel bouwkvavels de heer Noordman recht heeft volgens de basis variant van de Rood voor Rood regeling. Vervolgens wordt het aantal bouwkvavels van de basis variant vermeerderd met één extra bouwkvavel voor de verplaatsing.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Waarde bouwkvavel                        | € 225.000,-        |
| Waarde ondergrond bouwkvavel             | € 15.000,-         |
| Kosten bouwrijp maken                    | € 10.000,-         |
| Sloopkosten (€ 25,- per m <sup>2</sup> ) | € 55.750,-         |
| 30% gecorrigeerde vervangingswaarde      | € 162.600,-        |
| <b>Totaal aantal</b>                     | <b>€ -18.350,-</b> |

Uit de rekenmethodiek blijkt dat de heer Noordman de kosten voor de sloop van de stallen (2.230m<sup>2</sup>) en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde onvoldoende kan afdekken met de waarde van één bouwkvavel (minus ondergrondswaarde en kosten bouwrijp maken). Het Rood voor Rood beleid biedt dan de mogelijkheid voor het realiseren van een tweede bouwkvavel, mits er ook een veelvoud van 850m<sup>2</sup> wordt gestloopt. De initiatiefnemer voldoet ruimschoots aan deze norm.



Voor de verdere berekening van de ontwikkeling van het project wordt dus uitgegaan van 3 bouwkavels.

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Standaard RvR                   | 2 kavels        |
| Toevoeging RvR met verplaatsing | 1 kavel +       |
| <b>Totaal aantal</b>            | <b>3 kavels</b> |

### 5.3 Opbrengsten RvR met verplaatsing

De opbrengst uit de RvR regeling is de waarde van de bouwkavels, verminderd met de oorspronkelijke waarde van de ondergrond van de bouwkavels en de kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkavels. De ondergrond van de bouwkavels is getaxeerd op basis van agrarische grondwaarde en erfwaarde.

|   |                    |
|---|--------------------|
| Waarde bouwkavels<br>(3 * € 225.000,-)                                  | € 675.000,-        |
| Waarde ondergrond<br>bouwkavels (€ 15.000,- /<br>€ 3.000,- / € 3.000,-) | € 21.000,-         |
| Kosten bouwrijp maken kavels<br>(3 * € 10.000,-)                        | € 30.000,- -       |
| <b>Totale opbrengsten</b>   | <b>€ 624.000,-</b> |

De totale opbrengsten van de 3 bouwkavels bedragen € 624.000,-.

### 5.4 Schaduwberekening vergoeding voor verplaatsing via VIV

Om de opbrengsten uit de Rood voor Rood regeling te kunnen vergelijken, is de (fictieve) vergoeding conform de VIV-regeling opgenomen. De bijdrage in de bekostiging van de verplaatsing mag (rekentechnisch) niet groter zijn dan volgens de VIV mogelijk zou zijn.

De verplaatsingskosten via VIV bestaan uit 100% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de sloopkosten en verhuiskosten. De verhuiskosten kunnen als kosten worden gerekend tot € 500,- per NGE met een maximum van € 100.000,-.

|   |                    |
|---|--------------------|
| 100% gecorrigeerde<br>vervangingswaarde     | € 542.000,-        |
| Sloopkosten (€ 25,- per m <sup>2</sup> )    | € 55.750,-         |
| Verhuisvergoeding<br>(148,85 NGE * € 500,-) | € 74.425,- +       |
| <b>Vergoeding via VIV</b>                   | <b>€ 672.175,-</b> |

### 5.5 Te investeren in ruimtelijke kwaliteit

Bij een positief verschil tussen de RvR-regeling en de VIV-vergoeding wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Aangezien hier het verschil negatief is (zie onderstaande tabel) zal er niet geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Opbrengsten RvR met<br>verplaatsing    | € 624.000,-        |
| Vergoeding via VIV                     | € 672.175,- -      |
| <b>Investing ruimtelijke kwaliteit</b> | <b>€ -48.175,-</b> |

Geen investering in ruimtelijke kwaliteit wil niet zeggen dat de slooplocatie en de nieuwbouwlocaties landschappelijk niet worden ingepast. De regeling Rood voor Rood stelt als eis dat de slooplocaties en de nieuwbouwlocaties landschappelijk worden ingepast! (Zie bijlage 3 en 4).



## 6. VOORGESTELDE ONTWIKKELING

De totale ontwikkeling heeft betrekking op meerdere locaties, namelijk de Markeweg 6 te Hessum, de Haarweg 22 te Lemelerveld en de Haarweg 27a te Lemelerveld. Tevens zal in de totale ontwikkeling een perceel in eigendom van de gemeente Dalfsen, aan de Lemelerveldseweg 100 te Lemelerveld, worden betrokken. De Haarweg 37 te Lemelerveld is niet in deze ontwikkeling opgenomen.



### 6.1 Sloop

Aan de Markeweg 6 te Hessum worden alle varkensstallen gesloopt (2.230 m<sup>2</sup>). De bedrijfswoning blijft staan en een nieuwe garage is reeds aangevraagd bij de bedrijfswoning. Door sloop verdwijnt een groot aantal vierkante meters bebouwing in de kern van Hessum. Zichtlijnen worden hersteld en de kern van Hessum krijgt een nieuw aanzicht.



Figuur 3: locatie Markeweg 6

In bijlage 3 is op de inrichtingsschets aangegeven waar de 2 woningbouw kavels gesitueerd worden.

### 6.2 Verplaatsing

De verplaatsing van het bedrijf van de heer Noordman gaat tweeledig plaats vinden. Ten eerste wordt een nieuw vleesvarkensbedrijf (ca. 4850 vleesvarkens) gestart aan de Haarweg 22 te Lemelerveld (milieuvergunning is reeds aanwezig). Ten tweede wordt het zeugenbedrijf aan de Haarweg 27a te Lemelerveld uitgebreid. Beide locaties zijn geschikt voor nieuwe bedrijfsimpulsen in de intensieve sector. Beide locaties zijn milieutechnisch en planologisch geschikt voor uitbreiding dan wel nieuw vestiging.



Figuur 4: locatie Haarweg 27a (rood) en Haarweg 22 (blauw)

### 6.3 Compensatiekavels

Door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling met verplaatsing heeft de heer Noordman recht op drie bouw kavels. Twee kavels zullen op en nabij de slooplocatie gerealiseerd worden. Iedere bouw kavel wordt 1.000 m<sup>2</sup> groot. Op deze bouw kavel worden woningen gerealiseerd van 750 m<sup>2</sup> met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> groot. Bij de situering van deze bouw kavels is rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap van Hessum. Tevens is rekening gehouden met het feit dat de nieuw te realiseren woningen geen belemmering vormen voor het naastgelegen melkveebedrijf.



De derde bouwkaavel wordt gerealiseerd aan de Lemelerveldseweg 100 te Lemelerveld. Omdat de gemeente 3 kavels op de slooplocatie te Hessum planologisch/ruimtelijk niet acceptabel vindt, is gezocht naar een alternatieve locatie. Dit alternatief is geboden door de gemeente aan de Lemelerveldseweg 100.



Figuur 5: Locatie Lemelerveldseweg 100

Op de locatie de Lemelerveldseweg 100 te Lemelerveld staat een voormalige school. Het gebouw met ondergrond is in eigendom van de gemeente. De gemeente wilde deze locatie zelf ontwikkelen middels Rood voor Rood. Omdat ook de gemeente er alle belang bij heeft dat het intensieve bedrijf van de heer Noordman vanuit de buurtschap Hessum wordt verplaatst, kan de heer Noordman een deel van het perceel aankopen voor het realiseren van zijn derde Rood voor Rood bouwkaavel. Het andere deel gaat de gemeente zelf ontwikkelen als bouwkaavel ter compensatie van de sloop van het schoolgebouw. De gemeente stelt de heer Noordman de noordelijke helft van het perceel ter beschikking. Op het perceel wordt een woning gerealiseerd van 750 m<sup>2</sup> met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>.



Huidige situatie locatie Lemelerveldseweg 100

## 6.4 Conclusie

Met de verplaatsing van het varkensbedrijf van de heer Noordman van de Markeweg 6 te Hessum naar de Haarweg te Lemelerveld wordt een grote milieuwinst geboekt voor Hessum en een verbetering van de leefomgeving in Hessum. Tevens biedt deze verplaatsing een impuls voor de agrarische bedrijfsvoering van de heer Noordman en milieuruimte voor het naastgelegen Melkveebedrijf in Hessum.

Op deze wijze wordt optimaal recht gedaan aan het uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling om de natuurlijke-, landschappelijke kwaliteiten, milieuwaarden en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.



## BIJLAGEN

- Bijlage 1: bevestigingsbrief gemeente, ruimtelijk knelpunt Markeweg 6
- Bijlage 2: bevestigingsbrief gemeente, deelname Rood voor Rood pilot
- Bijlage 3: inrichtingsschets Markeweg 6
- Bijlage 4: inrichtingsschets Lemelerveldseweg 100
- Bijlage 5: gecorrigeerde vervangingswaarde



**Bijlage 1: bevestigingsbrief gemeente, ruimtelijk knelpunt Markeweg 6**

De heer H. Noordman  
Markeweg 6  
7722 HC DALFSEN

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk: 2094 Inlichtingen bij:  
H. Lammertsen

Doorkiesnummer:  
(0529 48 82 35

Onderwerp:  
Verplaatsingsregeling Intensieve  
Veehouderij (VIV)

Datum: 16 MEI 2006

Geachte heer Noordman,

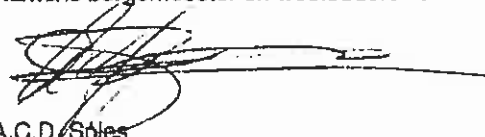
U heeft door tussenkomst van Bureau Eelerwoude gevraagd of u in beginsel in aanmerking kunt komen voor de toepassing van de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij. Dit met het oog op een mogelijke verplaatsing van uw varkensbedrijf van de Markeweg naar een landbouwontwikkelingsgebied.

In verband met de door u voorgenomen bedrijfsverplaatsing delen wij u mede, dat wij de aanwezigheid van uw bedrijf op deze locatie (in de ecologische hoofdstructuur) als een knelpunt aanmerken, omdat duurzame bedrijfsontwikkeling voor uw Intensieve veehouderij hier niet mogelijk is gelet op de gevoeligheid van het gebied. De hoge landschappelijke kwaliteiten maken het gebied geschikter voor andere functies zoals: natuur, landschap, recreatie en wonen.

Voor eventuele vragen of een toelichting kunt u contact opnemen met dhr. H. Lammertsen.  
tel.: (0529) 48 82 35 email: h.lammertsen@dalfsen.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,



A.C.D. Spies  
Hoofd van de afdeling Ontwikkeling & Grondzaken

Burgemeester van Bruggerplein 1  
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen  
T (0529) 48 83 88  
F (0529) 48 82 22  
E gemeente@dalfsen.nl  
I www.dalfsen.nl



Bijlage 2: bevestigingsbrief gemeente, deelname Rood voor Rood pilot

1959

gemeente **Dalfsen**

H.H.A. Noordman  
Markeweg 8  
7722 HC DALFSEN

AFSCHRIFT

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:

u266

Inlichtingen bij:

T. Verkammen

Doorkiesnummer:

(0529) 43 89 01

Onderwerp:

Toelichting procedure Rood voor Rood  
Markeweg 8

Datum:

4 DEC. 2006

VERZONDEN 4 DEC. 2006

Geachte heer Noordman,

Op 30 oktober jl. is door de gemeenteraad besloten het gemeentelijk beleidskader "Rood voor Rood gesloten beurs" aan te houden. De raad van Dalfsen heeft de beleidsregels voor Rood voor Rood (nog) niet willen vaststellen omdat hij vindt dat eerst de plattelandsvisie moet worden vastgesteld.

De raad heeft in een amendement bepaald dat vijf aanvragen als "pilot" behandeld mogen worden vooruitlopend op het vast te stellen beleid. Voor de pilots geldt dat deze de volledige procedure mag worden doorlopen. De overige aanvragen worden ook in behandeling genomen tot op het moment dat de realisatieovereenkomst "Rood voor Rood gesloten beurs" wordt ondertekend. Aan de overeenkomst wordt dan de (opschortende) voorwaarde verbonden dat deze geldt onder voorbehoud dat de uitvoering plaatsvindt overeenkomstig het door de gemeenteraad van Dalfsen vast te stellen beleid. Voor die aanvragen wordt de planologische vrijstellingsprocedure gestart nadat het beleid is vastgesteld. Het beleid zal medio voorjaar 2007 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Wat betekent dit voor uw aanvraag:

Uw aanvraag behoort tot de vijf pilots. Hierdoor zal voor uw aanvraag ook de planologische procedure worden gestart als de realisatieovereenkomst is ondertekend. Als alle nodige informatie bij de gemeente bekend is, zal de overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen ondertekend is zal door ons zo spoedig mogelijk gestart worden met de planologische procedure. Na ondertekening van de overeenkomst kan een bouwaanvraag worden ingediend. Daaraan willen wij in beginsel medewerking verlenen door middel van toepassing van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wanneer u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer T. Verkammen 0529 43 89 01, email t.verkammen@dalfsen.nl of met de heer H. Lammertsen 0529 48 82 35, email h.lammertsen@dalfsen.nl

Met vriendelijke groet,

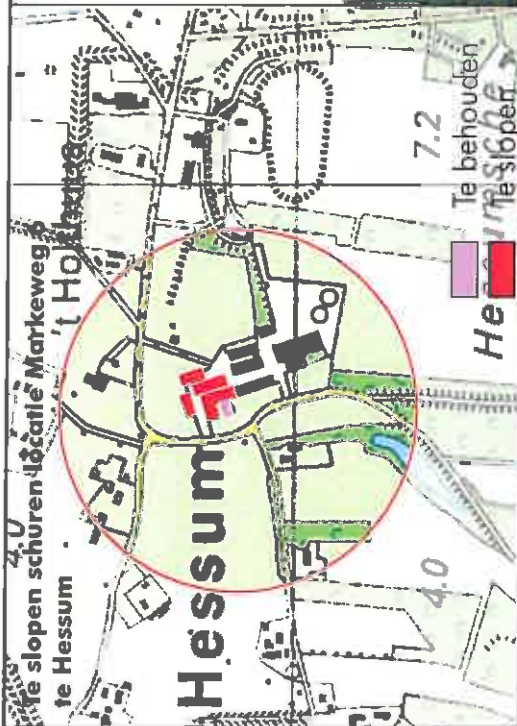
namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

  
A.C.D. Spies,  
hoofd van de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken

Burgemeester van Bruggenplein 1  
Postbus 35, 7720 AA Dalfsen  
T (0529) 48 83 88  
F (0529) 48 82 22  
E gemeente@dalfsen.nl  
I www.dalfsen.nl



### Bijlage 3: inrichtingsschets Markeweg 6



**Woning 2**  
 Plaats woning 2 aan de rand van een kamp(je).  
 Zicht op open ruimte.  
 Woning op voldoende afstand van het bosje ten behoeve van zonlicht. Erf kan worden versterkt door de plaatsing van kleine bijgebouwen.



**Bomensingel**  
 Aanplanten aan de oostkant van de schuur om kamp te versterken en landschapsonterende bebouwing aan het zicht te onttrekken.



**Woning 1**  
 Woning in nabijheid van bestaande woonkavel. Vorm! hierdoor een cluster. Het woonhuis rechts schuin achter behoud het zicht op het open landschap.

**Woning**  
 Locatie bestaande woning. Gericht op bestaande weg.

**Bomensingel**  
 De bomensingel versterkt de nieuwe weg. De zuidelijk gelegen landschapsonterende schuren worden aan het zicht onttrokken.

**Rood voor Rood Noordman**

Inrichtingsarchief, 2 woningen

Opdrachtgever Noordman

|               |              |
|---------------|--------------|
| Exterieur     | 01           |
| School        | n.p.t.       |
| Periode       | 1999         |
| Opdrachtgever | 11/10/2007   |
| Project       | 2007         |
| Formaat       | A3           |
| Beleef        | 079.623.199  |
| Ontwerper     | Van der Lely |
| Verder        | 87           |







## Bijlage 4: inrichtingsschets Lemelerveldseweg 100





**Bijlage 5: gecorrigeerde vervangingswaarde**

## TAXATIERAPPORT

Project: 1959  
Adres : Markeweg 6  
Plaats: Dalfsen  
Datum: April 2006





## INLEIDING

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Opdrachtgever</b>  | H.H.A. Noordman<br>Markeweg 6<br>7722 HC Dalfsen<br>Tel: 06 - 539 45 292   |
| <b>Verstrekt door</b> | Dhr. Noordman  |
| <b>Taxateur</b>       | H.H. Kranenberg<br>Eelerwoude B.V  |
| <b>Lid</b>            | NVR (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters)  |
| <b>Opdrachtnemer</b>  | Eelerwoude B.V<br>Postbus 53<br>7470 AB Goor<br>Tel: 0547 - 263515   |
| <b>Inleiding</b>      | De heer Noordman onderzoekt de mogelijkheid om zijn bedrijf te verplaatsen met behulp van de regeling Rood voor Rood met verplaatsing. De opstallen zullen op het getaxeerde worden gesloopt.  |
| <b>Note</b>           | De waardering in deze taxatie is gebaseerd op de handleiding waardering gecorrigeerde vervangingswaarde uitgegeven door de Dienst Landelijk Gebied met gebruikmaking van de meest recente kengetallen zoals vermeld in de uitgave 'kwantitatieve informatie' uitgegeven door de Animal Science Group van Wageningen UR.<br>Voor die objecten waarvoor de kwantitatieve informatie veehouderij geen geschikt kengetallen beschikbaar heeft is gebruik gemaakt van de pocket (her)bouw kosten agrarische gebouwen van uitgeverij Reed Business Elsevier uitgave jaargang 2005. |



## ALGEMEEN

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Object</b>               | Fokzeugenbedrijf aan de Markeweg 6 te Dalfsen     |
| <b>Doel van de taxatie</b>  | Bepalen van de waarde van de te slopen opstallen. |
| <b>Waarderingsgrondslag</b> | Gecorrigeerde vervangingswaarde                   |
| <b>Peildatum</b>            | 21 april 2006                                     |
| <b>Opnamedatum</b>          | 21 april 2006                                     |
| <b>Eigenaar</b>             | Dhr. Noordman                                     |

### Verantwoording en aansprakelijkheid

Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen, is de informatie in dit taxatierapport verkregen van de opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) van toepassing.

### Kadastrale aanduiding

| Gemeente | Sectie | Nummer | Omschrijving                        | Grootte         |
|----------|--------|--------|-------------------------------------|-----------------|
| Dalfsen  | E      | 3817   | Wonen, terrein, bedrijf (agrarisch) | 1.28.55 hectare |
|          |        |        |                                     |                 |
|          |        |        | Totaal                              | 1.28.55 hectare |



## VERGUNNINGEN EN RECHTEN

### **Bestemming**

In het kader van de regeling Rood voor Rood is geen onderzoek verricht naar het vigerende bestemmingsplan.

### **Productierechten**

Productierechten zijn voor deze taxatie niet van belang.

### **Milieuvergunning**

Een milieuvergunning is voor deze taxatie niet van belang.

### **Opmerking:**

In 2003 is het bedrijf gesplitst. De kadastrale grens vormt de scheiding tussen stal 1 en stal 2 zoals beschreven in dit rapport. Ten bate van het fokzeugenbedrijf heeft de heer Noordman een deel van de opstallen gepacht welke voorheen deel uitmaakten van het gehele bedrijf. Het niet gepachte deel is in gebruik bij het afgesplitste deel van het bedrijf.

In de taxatie zijn de pachters investeringen door de heer Noordman in de gepachte opstallen mede gewaardeerd.

## BESCHRIJVING

### Omschrijving

#### Woonhuis

Incidenteel wordt het achterhuis betrokken bij de taxatie indien deze als bedrijfsruimte dienst heeft gedaan en deze optisch en praktisch te verwijderen is van de woning.

In deze taxatie is het achterhuis verder uitgesloten.

#### Bedrijfsgebouwen

##### **Kraamstal (stal 2)**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Type               | 4 afdelingen met totaal 48 kraamhokken uitgevoerd in groen label.  |
| Bouwjaar           | 1975, de afbouw en de inrichting zijn vernieuwd in 1992.   |
| Afmeting           | 36 m x 10,80 m = 389 m <sup>2</sup>  |
| Mestopslag         | 60 m <sup>3</sup>  |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een baksteen buitenblad en een binnenblad van gasbetonblokken.   |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met gordingen.  |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten en aan de binnenzijde geïsoleerd met glaswol en afgewerkt met asbestcementplaten.  |
| Inrichting         | Centrale gang met 4 afdelingen met elk 12 kraamhokken volgens groen label.   |
| Onderhoudstoestand | Goed.  |
| Kwaliteit          | Goed.  |
| Bijzonderheden     | De stal is voorzien van een automatisch voersysteem. De afdelingen zijn aan de binnenzijde van het dak voorzien van een extra isolatie in de vorm van opgespoten PUR schuim. |





### **Biggenstal (stal 2)**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Type               | 4 afdelingen met elk 14 hokken.  |
| Bouwjaar           | Circa 1965   |
| Afmeting           | 24 m x 10,80 m = 259 m <sup>2</sup>  |
| Gevels             | Spouw metselwerk, betonramen.  |
| Spantconstructie   | Houten spanten met een sporen constructie.   |
| Dak                | Het dak is gedekt met pannen. Deze stal is een voormalige rundveestal en is daarom voorzien van een hooizolder van nehobo platen.                  |
| Inrichting         | 4 afdelingen met elk 14 grondhokken, halfrooster voor totaal 460 gespeende biggen. De hokken zijn van duurzaam trespa en voorzien van een brijbak. |
| Mestopslag         | 50 m <sup>3</sup>  |
| Onderhoudstoestand | Goed.  |
| Kwaliteit          | Goed.  |



### **Kraamschuur (stal 3)**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | 2002  |
| Afmeting           | 18 m x 6.40 m = 115 m <sup>2</sup>  |
| Gevels             | Spouw metselwerk met een binnenblad van kalkzandsteenblokken.   |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met gordingen.   |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten, geïsoleerd met dupanel.   |
| Inrichting         | 1 afdeling met 18 kraamhokken.  |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | De stal is voorzien van een automatische voerinstallatie.<br>De ventilatie wordt geregeld door middel van een ventilatie plafond. |



### **Fokzeugen / gelten stal ( stal 3 )**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | 2002  |
| Afmeting           | 18 m x 4,20 m = 76 m <sup>2</sup>   |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een binnenblad van kalkzandsteen. De eindgevel aan de wegzijde is afgewerkt met damwand profielplaat. |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met gordingen.   |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. Het dak is geïsoleerd met dupanel.  |
| Zolder             | De stal is voorzien van een ventilatieplafond.  |
| Indeling           | Eén afdeling met 28 voerligboxen met uitloop.   |
| Mestopslag         | Stal 3 heeft in totaal een mestopslag van 67 m <sup>3</sup> onder de roosters.  |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | Deze stal is voorzien van een automatisch voersysteem.  |



### **Dragende zeugen ( stal 4 )**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | 1980  |
| Afmeting           | 26,80 m x 13 m = 348 m <sup>2</sup>   |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een binnenblad van kalkzandsteen. De eindgevel aan de wegzijde is afgewerkt met damwand profielplaat.                                   |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met houten gordingen.  |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten en is aan de binnenzijde geïsoleerd met dupanel.  |
| Zolder             | De stal is geheel voorzien van een ventilatieplafond.   |
| Indeling           | Eén afdeling voor 96 dragende zeugen in groepshuisvesting met drie voerstations. De ligplaatsen zijn door middel van kunststof platen verdeeld in compartimenten. |
| Mestopslag         | 90 m <sup>3</sup> onder de roosters.  |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | De stal is wat betreft de afbouw en de inrichting geheel vernieuwd in 2001.   |



### **Kraamschuur ( stal 5 )**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | 1970  |
| Afmeting           | 45,20 m x 10,40 m = 470 m <sup>2</sup>  |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een binnenblad van gasbetonblokken.   |
| Spanlconstructie   | Houten spanten met houten gordingen.  |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten, welke aan de binnenzijde zijn geïsoleerd met glaswol en afgewerkt met asbestcement platen. Tevens is er in de afdelingen aan de binnenzijde PUR schuim opgespoten als extra isolatie.        |
| Indeling           | 6 afdelingen als volgt verdeeld, 1 afdeling met 6 hokken, 4 afdelingen met 12 hokken en 1 afdeling met 11 hokken. Eén ruimte (ter grootte van een kraamhok) is ingericht als voorraadhoek en bewaarplaats voor instrumenten en gereedschap. |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | In 1992 is de stal wat betreft afbouw en inrichting geheel vernieuwd.   |



### **Dekstal ( stal 6 )**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | 1994  |
| Afmeting           | 13 m x 30,20 m = 393 m <sup>2</sup>   |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een binnenblad van kalkzandsteenblokken.                            |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met houten gordingen.  |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en is aan de binnenzijde geïsoleerd met dupanel. |
| Zolder             | Deze stal is geheel voorzien van een ventilatieplafond.                                       |
| Indeling           | Eén afdeling met 1 beerhok en 141 boxen voor guste en dragende zeugen                         |
| Mestopslag         | 350 m <sup>3</sup> onder de roosters.   |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | Geen.   |



### **Kraamschuur ( stal 7 ) pachters investering**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Bouwjaar           | Investering afbouw en inrichting: 1994                                 |
| Afmeting           | 18,40 m x 7,20 m = 104 m <sup>2</sup>                                  |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuur met een binnenblad van kalkzandsteen.             |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met houten gordingen.                                   |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten, geïsoleerd met dupanel. |
| Zolder             | In de stal is een plafond van dupanel platen aangebracht.              |
| Mestopslag         | circa 30 m <sup>3</sup> onder de roosters.                             |
| Indeling           | Eén afdeling met 18 kraamhokken.                                       |
| Onderhoudstoestand | Goed.  |
| Kwaliteit          | Goed.  |



### **Dragende zeugen (stal 7) pachters investering**

|          |   |
|----------|---|
| Bouwjaar | De afbouw en inrichting zijn van 2001   |
| Afmeting | 18,40 m x 21 m = 386 m <sup>2</sup>   |
| Bouwaard | Gelijk aan de hierboven beschreven stal.  |
| Indeling | Eén afdeling met groepshuisvesting voor 160 zeugen en een separate ruimte voor 25 gelten. De ligplaatsen zijn verdeeld in compartimenten oor middel van kunststof wanden.   |
| Diversen | Deze stalruimte is gepacht van het naastgelegen melkveebedrijf welke ook een deel van de stal in gebruik heeft.<br>Verplaatsing van het fokzeugenbedrijf geeft het melkveebedrijf de mogelijkheid verder te ontwikkelen. Voor de berekening van de pachters investering is alleen de investering in de afbouw en de inrichting gewaardeerd. ( Voor het casco wordt pacht betaald) |



### **Gespeende biggen (stal 8) pachters investering**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bouwjaar           | De afbouw en de inrichting dateren van 1994.  |
| Afmeting           | 7,40 m x 24,60 m = 182 m <sup>2</sup>   |
| Afmeting           | 4,20 m x 16,00 m = 67 m <sup>2</sup>  |
|                    | Totaal 249 m <sup>2</sup>   |
| Gevels             | Gemetselde spouwmuren met een binnenblad van kalkzandsteen.   |
| Spantconstructie   | Stalen spanten met houten gordingen.  |
| Dak                | Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten. Het dak is geïsoleerd met dupanel.   |
| Inrichting         | 6 afdelingen met elk 6 biggen batterijen en één afdeling met 18 biggen batterijen, in totaal 370 gespeende biggen.  |
| Onderhoudstoestand | Goed.   |
| Kwaliteit          | Goed.   |
| Diversen           | Deze stalruimte is gepacht van het naast gelegen melkveebedrijf. De afbouw en inrichting zijn een pachters investering. Voor de waardering is het casco buiten beschouwing gelaten. |



### **Berging**

Bouwjaar

Afmeting

Gevels

Spantconstructie

Dak

Indeling

Vloer

Onderhoudstoestand

Kwaliteit

Circa 1970

5,65 m x 13,50 m = 76 m<sup>2</sup>

Een gedeelte van de berging is open, de gevels zijn uitgevoerd in gedeeltelijk betonnen plaalementen, hout en asbestcement golfplaten.

De spantconstructie is van hout. De open berging heeft een lessenaardak.

Het dak is gedekt met asbestcement golfplaten.

Het dichte deel is in gebruik als stal ruimte voor kleinvee, het open gedeelte als berging.

Gedeeltelijk betonvloer, de berging heeft geen verharde vloer.

Matig.

Matig.



### **Mestopslag**

Het bedrijf huurt circa 1000 m<sup>3</sup> opslagruimte bij het naastgelegen melkveebedrijf.



**Kadaster**

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ZWOLLE

Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: DALFSEN E 3817 11-5-2006  
Markeweg 6 7722 HC DALFSEN 16:54:30  
Uw referentie: 1959  
Toestandsdatum: 10-5-2006

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding:

DALFSEN E 3817

Grootte: 1 ha 28 a 55 ca

Coördinaten: 217710-503120

Omschrijving kadastraal object:

WONEN TERREIN (GRASLAND)

Locatie: Markeweg 6

7722 HC DALFSEN

Ontstaan op: 8-11-2004

Ontstaan uit: DALFSEN E 2599 gedeeltelijk

DALFSEN E 2598 gedeeltelijk

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

De heer HERBERT HERMANUS ALFONSUS NOORDMAN

Markeweg 6

7722 HC DALFSEN

Geboren op: 1-8-1964

Geboren te: DALFSEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: 4 12425/ 67 d.d. 24-12-2003

Eerst genoemde object in brondocument:

DALFSEN E 2599 gedeeltelijk

---

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw JOHANNA MARIA DAMMAN

Markeweg 6

7722 HC DALFSEN

Geboren op: 14-12-1965

Geboren te: DALFSEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/ 17001 ZLE d.d. 10-5-2005

---

**Einde overzicht**

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

### **Erfverharding**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Oppervlakte        | 375 m <sup>2</sup>   |
| Aard               | Overwegend gestort beton en betonklinkers, enkele delen zijn verhard met asfalt. |
| Onderhoudstoestand | Goed.  |
| Kwaliteit          | Goed.  |

### **Diversen**

Tegen de eindgevel van stal 4 is een spoelplaats ingericht van 12,60 x 4,40 mtr. = 55,5 m<sup>2</sup>.  
Hier hebben ook de kadaverplaat en de kadaverkoeling een plek gekregen.

### **Bodem en grondwater verontreiniging**

Ondergetekende heeft geen onderzoek ingesteld naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat zich in de grond en/of het grondwater geen verontreiniging bevindt en dat het object voor een normaal agrarisch gebruik kan worden aangewend zonder dat saneringsmaatregelen behoeven te worden getroffen.

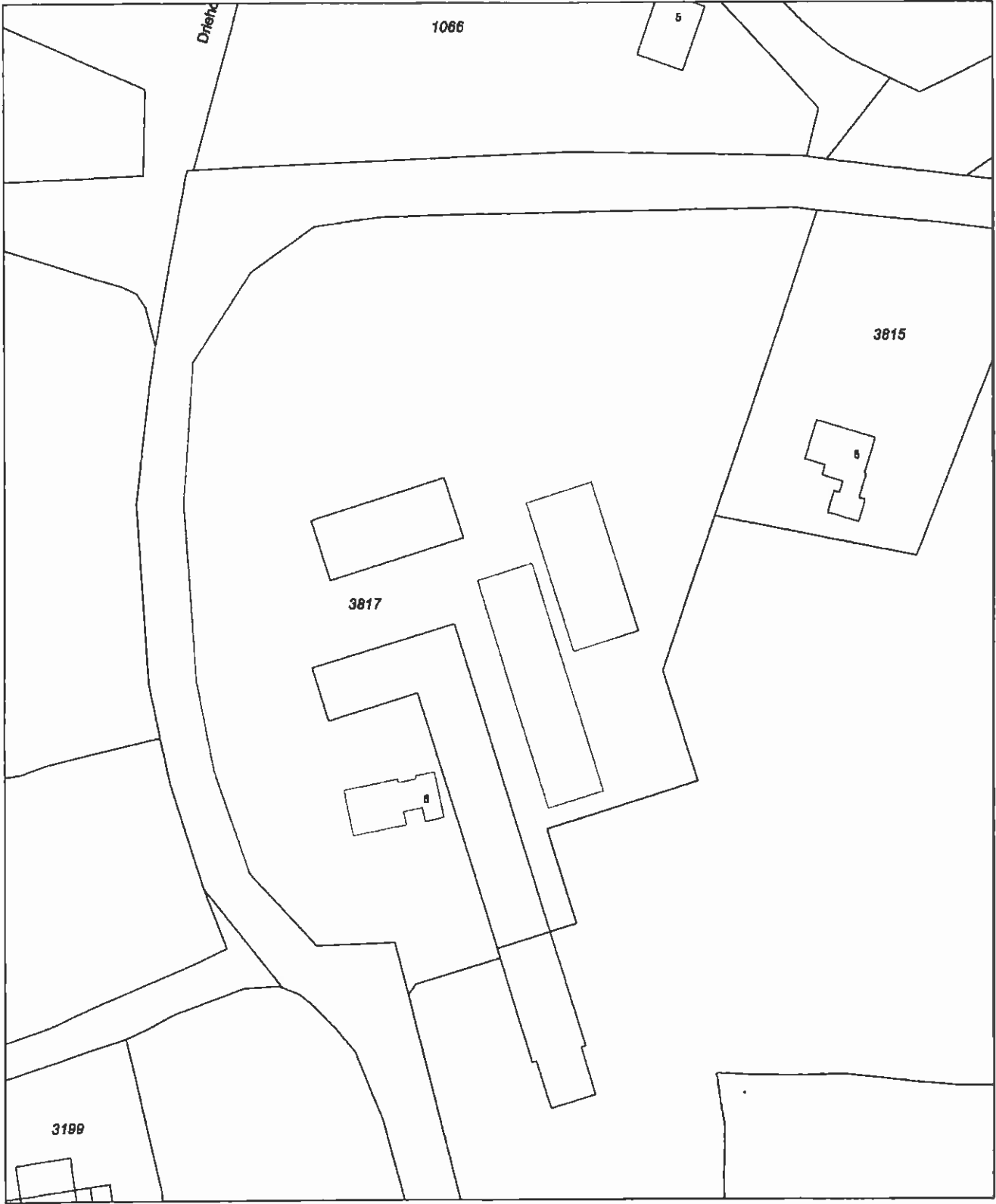
### **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

#### Te saneren gebouwen:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Totaal te slopen m <sup>2</sup> opstallen                                     | 2230 m <sup>2</sup> |
| Totaal te saneren asbestdaken   | 2675 m <sup>2</sup> |
| Te verwijderen erf verhardingen/spoelplaats                                   | 430 m <sup>2</sup>  |
| Te onttrekken stallen aan de intensieve veehouderij<br>(pachters investering) | 739 m <sup>2</sup>  |






|                                   |                    |                      |         |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------|
| <b>Deze kaart is noordgericht</b> |                    | <b>Schaal 1:1000</b> |         |
| 12345                             | Perceelnummer      | Kadastrale gemeente  | DALFSEN |
| 25                                | Huisnummer         | Secsie               | E       |
| —                                 | Kadastrale grens   | Perceel              | 3817    |
| —                                 | Bebouwing          |                      |         |
| —                                 | Overige topografie |                      |         |

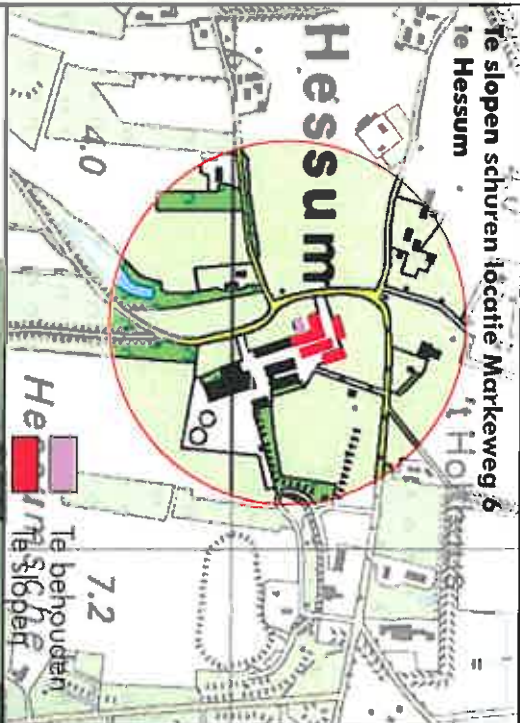
Voor een aansluitend uitgreksel, ZWOLLE, 11 mei 2008  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uitgreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





**Te slopen schuren locatie Markeweg 6 te Hessum**



**Woning 1**

Woning in nabijheid van bestaande woonkavel. Vormt hierdoor een cluster. Tevens is er zo voldoende afstand gehouden met het naastgelegen melkveebedrijf (50 meter). Het woonhuis rechts schuin achter behoud het zicht op het open landschap.

**Woning**

Locatie bestaande woning. Gericht op bestaande weg. Realisatie van een nieuw bijgebouw van maximaal 75 vierkante meter.

**Bomensingel**

De bomensingel versterkt de nieuwe weg. De zuidelijk gelegen landschapsontsieterende schuren worden aan het zicht onttrokken.



**Woning 2**

Plaat woning 2 aan de rand van een karnp(ie). Zicht op open ruimte. Woning op voldoende afstand van het bosje ten behoeve van zonlicht. Erf kan worden versterkt door de plaatsing van kleine bijgebouwen.

**Bomensingel**

Aanplanten aan de oostkant van de schuur om kamp te versterken en landschapsontsieterende bebouwing aan het zicht te onttrekken.



**Rood voor Rood Noordman**

Inrichtingsachts: 2 woningen

Onderscheper Noordman

|         |          |
|---------|----------|
| Formaat | 01       |
| Schaal  | n. a. t. |

|             |            |
|-------------|------------|
| Project     | 199        |
| Commissie   | 11         |
| Ontwerp     | 13.08.2007 |
| Beoordeling | 14.08.2007 |
| Beoordeling | 07/08/11/9 |



**Eelervoude**  
WONINGEN IN LEEUWEN-BOVEN-GRONNEN

|           |       |
|-----------|-------|
| Contactor | N. J. |
| Telefoon  |       |
| Adres     |       |
| Postcode  |       |







Regels

16<sup>e</sup> partiële herziening

Bestemmingsplan Buitengebied,  
Markeweg 6

ONTWERP

16<sup>e</sup> Partiele herziening  
Bestemmingsplan Buitengebied  
Markeweg 6

---

**ONTWERP – maart 2009**

---

Vastgesteld : - - - -  
Goedgekeurd : - - - -  
Onherroepelijk : - - - -



**GEMEENTE DALFSEN  
16° PARTIËLE HERZIENING  
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED  
Markeweg 6**

---

**REGELS**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARAGRAAF 1. DEFINITIES.....</b>  | <b>4</b>  |
| ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.....  | 4         |
| ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN .....   | 9         |
| <b>PARAGRAAF 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN .....</b>  | <b>10</b> |
| ARTIKEL 3. AGRARISCH CULTUURGEBIED .....   | 10        |
| ARTIKEL 4. WOONDOELEINDEN .....  | 19        |
| <b>PARAGRAAF 3. ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>  | <b>23</b> |
| ARTIKEL 5. ALGEMENE BEBOUWINGSBEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BOUWEN<br>BINNEN GELUIDZONES ..... | 23        |
| ARTIKEL 6. BEBOUWINGSGRENZEN .....   | 24        |
| ARTIKEL 7. AANVULLENDE ONTHEFFINGSBEVOEGDHEDEN.....  | 25        |
| ARTIKEL 8. ANTI-DUBBELTELBEPALING.....   | 26        |
| ARTIKEL 10. OVERGANGSBEPALINGEN .....  | 28        |
| OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN.....   | 28        |
| ARTIKEL 11. TITEL .....  | 29        |

---

## Paragraaf 1. Definities

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:  
het plan:

het bestemmingsplan "16° **Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied, markeweg 6**" van de gemeente Dalfsen;

de kaart:

de kaart die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. B 4 – 100 C);

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

ander-bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

bebouwingsgrens:

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt tussen gronden met verschillende bestemmingen;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven door bestemmingsgrenzen omsloten gebied; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar verbonden zijn, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

bouwperceel:

een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;

perceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

voorgevel:

de naar de weg vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

---

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| woning:                       | een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;  |
| hoofdgebouw:                  | een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;   |
| bijgebouw:                    | een gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;   |
| bedrijfswoning:               | een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is; |
| agrarisch bedrijf:            | een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerijbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege);  |
| volwaardig agrarisch bedrijf: | een agrarisch bedrijf dat voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht, die in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;  |
| glastuinbouwbedrijf:          | een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas);   |
| boomkwekerij:                 | een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt;                                    |
| agrarisch hulpbedrijf:        | een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven; een landbouwmechanisatiebedrijf wordt hieronder niet begrepen;   |
| hoveniersbedrijf:             | een bedrijf dat is gericht op het verrichten van onderhoud en de aanleg van tuinen van derden en in samenhang daarmee het kweken van siertuingewassen;   |

---

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| snelgroeiend bos:             | beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;   |
| detailhandel:                 | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af-)leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;  |
| praktijk- of studioruimte:    | een ruimte zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied; |
| ab. ambachtelijk bedrijf:     | een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving;  |
| ac. kunstnijverheidsbedrijf:  | een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van (fraaie) gebruiks- en siervoorwerpen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel;   |
| ad. horecabedrijf:            | het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en spijsen voor het gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies, niet zijnde een discotheek of bar-dancing;  |
| ag. landschappelijke waarden: | aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;  |
| ah. natuurlijke waarden:      | aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;   |

---

|     |   |   |
|-----|---|---|
| ai. | cultuurhistorische waarden:                         | de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;   |
| aj. | archeologische waarden:                             | waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;   |
| ak. | normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden: | werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;   |
| al. | onderkomens:  | voor verblijf geschikte, al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;  |
| am. | recreatiewoning:                                    | een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht-)verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;   |
| an. | kampeermiddel:                                      | een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta-)caravan;  |
| ao. | kleinschalig kampeerterrein:                        | een terrein met maximaal 15 standplaatsen voor kampeermiddelen grenzend aan of gelegen op een agrarisch bouwperceel;  |
| ap. | kampeerboerderij:                                   | een bedrijfsgebouw of gedeelte daarvan van een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf dat geschikt is gemaakt door veelal tijdelijke voorzieningen voor recreatief (nacht-)verblijf gedurende een beperkte periode per jaar;   |
| aq. | kamphuis:   | een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat voor een al dan niet aaneengesloten periode van ten hoogste 100 dagen per jaar dient voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 150 m <sup>2</sup> bedraagt en het aantal slaapplekken ten hoogste 15 bedraagt; |
| ar. | bed & breakfast:                                    | het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid in de woning tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;  |
| as. | bebouwingspercentage:                               | de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;   |

---

at. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

---

## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven beganegrondvloeren tenzij in deze regels anders is bepaald;
- d. goothoogte van gebouwen:  
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
- e. hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken:  
van het hoogste punt der gebouwen (ondergeschikte bouwwerken, zoals schoorstenen, ventilatiekappen, liftkokers en antennes hieronder niet begrepen) en/of andere-bouwwerken tot aan het van gemeentewege aangegeven peil tenzij in deze regels anders is bepaald.

---

## Paragraaf 2. Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3. Agrarisch cultuurgebied

#### A. Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "**agrarisch cultuurgebied**" zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waaronder begrepen het boomkwekerijbedrijf;
- verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de wegen en (fiets)paden zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- de waterhuishouding;
- een kleinschalig kampeerterrein in directe relatie met (op het bijbehorende erf van) een agrarisch bedrijf en met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
- verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en breakfast;
- dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc.;
- de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);

alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met:

- "**reliëf**" voor het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen/steilranden);
- "**landschapselementen**" voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur; met de daarbij behorende bebouwing, voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

2. In afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor de gronden, die op de kaart zijn aangeduid met "agrarisch gebonden natuurwaarden", "reliëf" en/of "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" dat onder "agrarisch bedrijf" als bedoeld in artikel 1 lid r niet wordt begrepen het boomkwekerijbedrijf.

#### B. Bouwregels

Op de tot "**agrarisch cultuurgebied**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. gebouwen geldt dat:

a. uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van het reële agrarische bedrijf, nader op de kaart aangeduid met "agrarisch bedrijf", met dien verstande dat de oppervlakte van een bouwperceel ten behoeve van:

- een **agrarisch bedrijf 1** ten hoogste bedraagt 1 ha
- een **agrarisch bedrijf 2** ten hoogste bedraagt 0,5 ha
- een **agrarisch bedrijf 3** ten hoogste bedraagt 0,25 ha

alsmede dat bebouwing ten behoeve van teeltondersteunende kassen



- niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen - waaronder begrepen (ruw-)voedersilo's en hooibergen alsmede, in afwijking van het gestelde in lid A, voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest - ten opzichte van elkaar worden geconcentreerd en worden gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel waarvan de grootste lengte ten hoogste bedraagt 150 m
- c. binnen een bouwperceel uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de afstand van de gebouwen uit de as van de tot deze bestemming behorende wegen ten minste bedraagt 20 m en indien wegen niet onder deze bestemming zijn begrepen het bepaalde in artikel 6 (bebouwingsgrenzen) in acht wordt genomen;
  2. de goothoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m
  3. de hoogte ten hoogste bedraagt 12 m
  4. de dakhelling ten minste bedraagt 18 °
  5. voor het "agrarisch bedrijf 3" bovendien geldt dat de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan mag worden vermeerderd met ten hoogste 15 %
2. bedrijfswoningen bovendien geldt dat:
- a. per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd met: een inhoud van ten hoogste 750 m<sup>3</sup> dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
  - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 4,50 m
  - c. de dakhelling ten minste bedraagt 30 ° en ten hoogste 60 °
3. in afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde onder 1 en 2 geldt voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "monument", dat de hoofdvorm van een gebouw, voor zover daarop de Monumentenwet 1988<sup>1</sup> van toepassing is, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5 % is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
4. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing indien het gebouw tengevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;
5. voor andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m en met dien verstande dat voor de navolgende andere-bouwwerken op het bouwperceel geldt dat de hoogte van:
- a. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen ten hoogste bedraagt 8 m
  - b. mestsilo's, exclusief afdichting, ten hoogste bedraagt 6 m
  - c. boog- en tunnelkassen te hoogste bedraagt 1,20 m
- 5a. boog en tunnelkassen bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 % van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing
6. In afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt voor de gronden, die op de kaart zijn aangeduid met de bestemming "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" dat de oppervlakte van de

<sup>1</sup> Zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

---

bebouwing zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan niet mag worden vermeerderd.

### C. Nadere eis

Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid A zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in deze regels opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
2. de nokrichting van de kappen van gebouwen;

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (=bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren.

### D. Ontheffingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming, voor de agrarisch in gebruik zijnde gronden ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. lid A juncto artikel 1 ten behoeve van het bebossen met snelgroeiend bos, met dien verstande dat:

1. de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt geschaad;
2. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor de gronden, die op de kaart zijn aangeduid met "reliëf", "agrarisch gebonden natuurwaarden" en/of "waterstaatkundige doeleinden";

b. lid B sub 1 onder a juncto artikel 1 ten behoeve van teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste bedraagt
2. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;

500 m<sup>2</sup>

c. lid B sub 1 onder a juncto artikel 1 lid r ten behoeve van de oprichting van kassen voor de uioefening van glastuinbouw als neventak bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste bedraagt
2. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "nieuwvestiging uitgesloten", "agrarisch gebonden natuurwaarden" dan wel met "reliëf";
3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;

500 m<sup>2</sup>

d. lid B sub 1 onder b ten behoeve van één melk- en/of schuilstal per agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte per stal ten hoogste bedraagt
2. de goothoogte ten hoogste bedraagt
3. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" dan wel met "agrarisch gebonden natuurwaarden";

75 m<sup>2</sup>

2,50 m

e. lid B sub 1 onder c 1 en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;

f. lid B sub 1 onder c 3 voor wat betreft de hoogte van een ligboxenstal, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

15 m

g. lid B sub 1 onder c 4 en een lagere dakhelling toestaan ten behoeve

---

van een afwijkende dakvorm;

h. lid B sub 2 onder a juncto artikel 1 lid n voor de huisvesting van twee huishoudens;

i. lid B onder 6, voor uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen het daarvoor aangegeven bouwperceel, met dien verstande dat uitsluitend indien en voor zover deze zijn gelegen binnen de uiterwaarden van de Vecht, welke gronden op de kaart zijn aangewezen voor "**waterstaatkundige doeleinden dubbelbestemming**", dat de terinzagelegging van het ontwerpplan mag worden vermeerderd met ten hoogste

10 %

j. lid B onder 6, voor uitbreiding van bedrijfswoningen, met dien verstande dat uitsluitend indien en voor zover deze zijn gelegen binnen de uiterwaarden van de Vecht, welke gronden op de kaart zijn aangewezen voor "**waterstaatkundige doeleinden dubbelbestemming**", dat de bebouwing zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan mag worden vermeerderd met ten hoogste

10 %

met dien verstande dat door de uitbreiding de totale inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan

750 m<sup>3</sup>

k. lid B sub 2 voor een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:

1. de arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf- gebaseerd op de veebezetting- ten minste bedraagt

2 v.a.k.<sup>1</sup>

2. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning ten hoogste bedraagt

25 m

en deze woning aan dezelfde oprit is gelegen, dan wel indien dit niet mogelijk is vanwege de bestaande situering van de gebouwen en/ of de op het bouwperceel aanwezige beplanting, deze afstand ten hoogste bedraagt

75 m

en overigens het bepaalde ten aanzien van de eerste bedrijfswoning van toepassing is

3. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor gronden, die op de kaart zijn aangeduid met "hinderzone" of bestemd zijn tot "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)".

2. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven en, indien en voor zover de gronden grenzend aan gronden met:

- de aanduiding "**agrarisch gebonden natuurwaarden**";

- de bestemming "**natuurgebied**";

- de bestemming "**bos**", indien en voor zover op de kaart aangeduid met "bosgebonden natuurwaarden";

- de bestemming "**water**", indien en voor zover op de kaart aangeduid met "**watergebonden landschaps- en natuurwaarden**";

de landschappelijke en/of natuurlijke waarden kunnen worden geschaad.

Indien de belangen, de landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad vinden de onder 1 genoemde ontheffingen geen toepassing.

## E. Aanlegregels

1. Het is verboden op of in de tot "**agrarisch cultuurgebied**" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale

---

<sup>1</sup> Volwaardige arbeidskracht.

---

onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet-, en/of ruiters-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan met uitzondering van:
1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
  2. het aanbrengen van kuilvoerplaten tenzij het betreft gronden, die op de kaart zijn aangeduid met "agrarisch gebonden natuurwaarden", in welk geval de aanlegvergunning niet mag worden verleend.
2. Voor de gebieden, die in nevenstaande tabel zijn opgenomen en als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, worden met inachtneming van het in deze tabel bepaalde en het bepaalde in de aanhef van lid E, sub 1 van dit artikel, tevens begrepen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde:
- a. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden<sup>1</sup>;
  - b. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden<sup>1</sup>;
  - c. het afgraven en ophogen van gronden;
  - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
  - f. het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van watergangen, vijvers en poelen;
  - g. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.
3. Het bepaalde onder 1 en 2 is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft:
- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het rechtskracht worden van het plan dan wel worden uitgevoerd ter realisering van een bouwvergunning;
  - b. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
  - c. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.
4. De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 1 en 2 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "reliëf", horen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning.

100 m<sup>2</sup>

## F. Gebruiksbeperkingen

1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 9 wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
  - a. van onderkomens van agrarische bedrijfsgebouwen voor recreatief nachtverblijf, anders dan voor bed en breakfast;

---

<sup>1</sup> Voor zover dit niet reeds is geregeld in de Boswet (zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan) en de krachtens deze wet vastgestelde regels.

- b. van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschied in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. van de gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden. Deze bepaling geldt niet indien en voor zover de gronden tevens zijn bestemd voor andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. van meer dan 50 m<sup>2</sup>  
aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc.
- e. van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april
- 1a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 9 wordt niet gerekend het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-) vergisting van mest, voor zover de capaciteit van de (co-) vergistingsinstallatie minder dan 100.000 kg per dag bedraagt en de (co-) vergisting plaatsvindt op één van de volgende wijzen:
- a. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
  - b. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/ of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- 1b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 9** wordt niet gerekend het leveren van energie die vrijkomt bij het onder 1a bedoelde proces van (co-) vergisting van mest.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:
- a. onder 1 sub a ten behoeve van recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), met dien verstande dat:
    1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste bedraagt 200 m<sup>2</sup>
    2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>
    3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15  
slaapplaatsen per agrarisch bedrijf en
    4. de afstand van de gebouwen waarin de boerderijkamers worden gerealiseerd tot het hoofdgebouw ten hoogste bedraagt 25 m
  - b. **onder 1 sub a** ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
  - c. **onder 1 sub d** ten behoeve van gebruik van de bestaande bouwmassa voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc. met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>  
maar maximaal 1 %  
van de oppervlakte van het totale agrarisch bouwperceel.
3. Bij de beoordeling van het bepaalde **onder 2** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing, onder andere door afschermende beplanting
4. Bij de beoordeling van het bepaalde **onder 2 sub a en b** dient mede

---

betrokken te worden de wijze waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.

5. De ontheffingsbevoegdheid **onder 2 sub a dan wel b** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van in pandige verblijfseenheden.
6. Bij de beoordeling van het bepaalde onder 2 sub c dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.
7. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de onder 2 genoemde ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

## G. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening:
  - a. bouwpercelen aan te wijzen ten behoeve van de vestiging van nieuwe, op redelijke termijn volwaardige agrarische bedrijven of verplaatsing van binnen de gemeente voorkomende bestaande agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
    1. het bepaalde in lid **A, B, C, D en F** van dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
    2. de bevoegdheid voor wat betreft de (her-)vestiging van agrarische bedrijven niet van toepassing is indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**hinder zone**", "**afpalingskring**", en/of "**nieuwvestiging uitgesloten**", dan wel indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangewezen voor "**waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)**";
  - a1. de oppervlakte van agrarische bouwpercelen te vergroten tot ten hoogste 1,5 ha met dien verstande dat:
    1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaats vindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
    2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel het bepaalde in lid **A, B, C, D en F** van dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
    3. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor gronden die op de kaart zijn aangeduid met "**waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)**";
  - b. een verdergaande uitbreiding van de bebouwing dan genoemd in lid **b sub 6 juncto lid D sub 1 onder h en l** toe te staan ten behoeve van de uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
    - a. de uitbreiding om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk moet zijn;
    - b. sprake is van een verantwoorde landschappelijke inpassing;
    - c. de uitbreiding niet redelijkerwijs buiten het winterbed kan worden gesitueerd;
    - d. de uitbreiding geen feitelijke belemmeringen vormt om in de toekomst de afvoercapaciteit van de Vecht te vergroten;
    - e. de situering van de uitbreiding zodanig is dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging van het winterbed, zo beperkt mogelijk blijven;
    - f. sprake is van duurzame compensatie van de resterende waterstandverhogende effecten;
    - g. het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag en de inspecteur VROM vooraf zijn gehoord over de wijziging van het plan.
  - c. het plan te wijzigen ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestopslag van al dan niet afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de

omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in lid B sub 1 onder b, met dien verstande dat:

1. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste bedraagt 4 m
2. de inhoud ten hoogste bedraagt 2.000 m<sup>3</sup>  
indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m<sup>3</sup>  
indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen;
3. deze bevoegdheid niet van toepassing is indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**reliëf**", "**agrarisch gebonden natuurwaarden**" en/of "**waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)**";

d. de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - i.c. de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

1. in de bestemming "**woondoeleinden**";
2. ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten, al dan niet in samenhang met een gebruik als groepsaccommodatie;
3. behoefte van milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
4. behoefte van agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke;

met dien verstande dat:

- de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid als "**monument**" en de complexiteit van het (voormalige boeren-)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast;
- de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwagd. Onder verzwagen wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- de activiteiten als genoemd **onder 2, 3 en 4** uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- het aantal woningen niet toeneemt;
- de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;

e. bestemming, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)**", te wijzigen in de bestemming "natuurgebied", mits de productiegerichte agrarische bedrijfsvoering is beëindigd;

f. de bestemming, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**zone wijzigingsbevoegdheid**", ten behoeve van de winning van (drink-)water te wijzigen in de bestemming "**nutsdoeleinden**", met dien verstande dat ten behoeve van deze functie:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 4.000 m<sup>2</sup>
2. de hoogte van de gebouwen ten hoogste bedraagt 10 m

2. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnisch

- 
- uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid en de landschappelijke inpasbaarheid alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met “relief”, “**agrarisch gebonden natuurwaarden**”, “**landschapselementen**”, dan wel “**verkavelingsstructuur**” de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven alsmede de waarden en functies van de gronden welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad.
3. Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden en/of belangen als genoemd **onder 2** onevenredig worden geschaad vinden de **onder 1** genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.
4. Alvorens toepassing te geven aan de **onder 1** genoemde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbenden - overeenkomstig de van deze regels deeluitmakende bijlage “**Procedurebepalingen**” - in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.



---

## Artikel 4. Woondoeleinden

### A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor woningen en voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en breakfast met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven en met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste vrijstaande woning is toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven en met dien verstande dat aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen, alsmede dat de gebouwen mogen worden gebruikt als praktijk- of studioruimte mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie van het bouwperceel niet wordt aangetast.

1

### B. Bouwregels

Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6 (bebouwingsgrenzen)** uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. woningen geldt dat:

- a. de inhoud van een woning ten hoogste bedraagt: 750 m<sup>3</sup>  
dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3,00 m
- c. de hoogte ten hoogste bedraagt 10 m
- d. de breedte ten minste bedraagt 5 m
- e. de dakhelling ten minste bedraagt 40 °  
en ten hoogste 60 °

2. in afwijking van het bepaalde **onder 1** geldt voor de gronden, die op de kaart zijn aangeduid met de bestemming "**waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)**" dat de oppervlakte van de woning zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan met ten hoogste mag worden vermeerderd;

10 %

3. in afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde **onder 1** geldt voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "**monument**" dat de hoofdvorm van een gebouw, voor zover daarop de Monumentenwet 1988<sup>2</sup> van toepassing is, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;

5 %

4. het bepaalde **onder 3** is niet van toepassing indien het gebouw tengevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;

5. **aan- en bijgebouwen** geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 50 m<sup>2</sup>  
dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;

---

<sup>1</sup> Zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

- |   |             |
|---|-------------|
| c. de goothoogte ten hoogste bedraagt   | 3 m         |
| d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt<br>tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;   | 1 m         |
| e. de bijgebouwen op een afstand van ten minste<br>achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het<br>verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan<br>ten opzichte van de woning; | 4 m<br>15 m |
| 6. <b>andere-bouwwerken</b> geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt  | 2 m         |

### C. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bewoning, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- |  |   |
|--|---|
| 1a. <b>lid A juncto artikel 1 lid n</b> ten behoeve van de huisvesting van twee of meer huishoudens;   |   |
| 1b. <b>lid B sub 1 onder 1 juncto artikel 1 lid n</b> en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uit maakte, volledig wordt benut, en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;   |   |
| 1c. <b>lid B sub 5 onder a</b> , ten behoeve van de vervanging van meerdere bijgebouwen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan groter is dan door één bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte waarbij geldt dat indien deze oppervlakte groter is dan de oppervlakte van het vervangende bijgebouw ten hoogste bedraagt met dien verstande dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;   | 50 m <sup>2</sup><br>100 m <sup>2</sup><br>100 m <sup>2</sup> |
| 2. <b>lid B sub 5 onder a</b> , en toestaan dat de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot ten behoeve van één bijgebouw voor het kweken en/of houden van planten of het houden van huisdieren, met dien verstande dat:   |   |
| a. de hoogte ten hoogste bedraagt  | 2,50 m  |
| b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt   | 10 m <sup>2</sup>   |
| 3. <b>lid B sub 5 onder a</b> , en toestaan dat de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot ten behoeve van een carport, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste bedraagt  | 20 m <sup>2</sup>   |
| 4. <b>lid B sub 5 onder e</b> , voor wat betreft het bouwen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6 (bebouwingsgrenzen) in acht wordt genomen;   |   |
| 5. in afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde <b>onder 1 tot en met 4</b> geldt voor woningen en bijgebouwen, uitsluitend indien en voor zover deze zijn gelegen binnen de uiterwaarden van de Vecht, welke gronden op de kaart zijn aangewezen voor " <b>waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)</b> ", dat de bebouwing zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan mag worden vermeerderd met ten hoogste met dien verstande dat door de uitbreiding de maten zoals die onder 1 tot en met 4 zijn bepaald niet mogen worden overschreden. | 10 %  |

### D. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming "**woondoelinden**", indien en voor zover het betreft voormalige boerderijen en de daarbij behorende bijgebouwen, te wijzigen in:
  - a. de bestemming "**agrarisch cultuurgebied**" ten behoeve van de

---

vestiging van een (op redelijke termijn) volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1,5 ha

1. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt
2. deze bevoegdheid niet van toepassing is indien de gronden grenzen aan of gelegen zijn binnen de bestemming "bos" dan wel indien en voorzover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "afpalingskring" en "nieuwvestiging uitgesloten" dan wel indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangewezen voor "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)"; op gronden die op de kaart zijn aangeduid met "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)" alleen grond gebonden bedrijven zijn toegestaan;
- b. educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimte, al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- c. milieuvriendelijke ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijven met dien verstande dat voor het gestelde **onder b en c** geldt dat:
  - de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid als "monument" en de complexiteit van het (voormalige boeren-)erf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast;
  - de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwagd. Onder verzwagen wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
  - een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
  - de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen, tenzij de gronden op de kaart zijn aangewezen met "waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)", in welk geval de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaande gebouwen;
  - het aantal woningen niet toeneemt.
2. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
  - a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid en uitvoerbaarheid en de landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. de mate waarin de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven alsmede de waarden en functies van de gronden welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad.
3. Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden, functies en/of belangen als genoemd **onder 2** onevenredig worden geschaad vinden de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.
4. Met betrekking tot de in **lid 1 onder b en c** genoemde wijzigingsbevoegdheden geldt dat de maatvoering, zoals die is aangegeven in **lid B** van dit artikel van overeenkomstige toepassing is.
5. Alvorens toepassing wordt gegeven aan de **onder 1** genoemde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbenden - overeenkomstig de van deze regels deeluitmakende bijlage "**Procedurebepalingen**" - in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

---

## E. Gebruiksbeperkingen

1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 9 lid A** wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bijgebouwen (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde **onder 1** ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ("**boerderijkamers**") met dien verstande dat:
  - a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste bedraagt 200 m<sup>2</sup>
  - b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>
  - c. ten hoogste ruimte wordt geboden voor slaapplekken en 15
  - d. de afstand van de gebouwen waarin de boerderijkamers worden gerealiseerd tot de woning ten hoogste bedraagt 25 m
3. Bij de beoordeling van het bepaalde **onder 2** dient mede betrokken te worden:
  - a. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad;
  - b. de mate waarin de ruimtelijke uitstraling als woning met bijgebouwen en de landschappelijke inpassing worden gewaarborgd, onder andere door afscherpende beplanting;
  - c. de wijze waarop permanente bewoning door de aanvrager wordt tegengegaan.Indien de onder **a, b of c** genoemde belangen onevenredig worden geschaad vindt de **onder 2** genoemde ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

---

## Paragraaf 3. Algemene bepalingen

### Artikel 5. Algemene bebouwingsbepalingen met betrekking tot het bouwen binnen geluidzones

- A. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een geluidzone vanwege een weg als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder<sup>1</sup> en/of vanwege een spoorweg als bedoeld in artikel 1.4 Besluit geluidhinder<sup>1</sup> de volgende bepalingen:
1. indien en voor zover door middel van toepassing van de in **artikel 3, lid D sub 1 onder d** en **lid G sub 1 onder a** genoemde ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid de bouw van woningen wordt mogelijk gemaakt, mag de woning uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder<sup>1</sup> (Wgh) en/of vanwege de spoorweg als genoemd in artikel 4.9 lid 1 van het Besluit geluidhinder<sup>1</sup> (Bgh);
  2. indien en voor zover een op het tijdstip van de tervisielegging van het plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg respectievelijk spoorweg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg niet mogen verminderen.

#### B. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in **lid A onder 2**, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wgh<sup>1</sup> respectievelijk artikel 4.9 lid 1 Bgh<sup>1</sup>.

---

## Artikel 6. Bebouingsgrenzen

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen/dient, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan:
- a. de bestemming "**verkeersdoeleinden**" dan wel grenzen aan binnen een gebiedsbestemming voorkomende wegen de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen worden:

| <u>categorie</u>                | <u>afstand uit de wegas</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|
| wegen klasse B                  | 50 meter                    |
| wegen klasse C                  | 30 meter                    |
| wegen klasse D en overige wegen | 20 meter                    |

- b. het Overijssels kanaal, een afstand tot de as van het kanaal van 75 m  
in acht te worden genomen.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde **onder 1**, indien en voor zover uit overleg met de (water-) wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het (water-) wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

---

## Artikel 7. Aanvullende ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 %
3. mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten, alsmede met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met **"waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)";** ten behoeve van bouw van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
  - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m<sup>3</sup>
  - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m
  - c. deze ontheffingsbevoegdheid niet van toepassing is ten aanzien van gronden, welke zijn gelegen binnen de bestemming **"agrarisch cultuurgebied"** nader aangeduid met **"agrarisch gebonden natuurwaarden"**, de bestemming **"bos"** nader aangeduid met **"bosgebonden natuurwaarden"** en de bestemming **"natuurgebied"**, alsmede ten aanzien van gronden met de dubbelbestemming **"waterstaatkundige doeleinden"**;
4. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 1,50 m
5. ten behoeve van de aanleg van kunstzinnige objecten, met dien verstande dat:
  - a. de hoogte van de hierbij op te richten andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 12 m
  - b. deze ontheffingsbevoegdheid niet van toepassing is ten aanzien van gronden, welke zijn gelegen binnen de bestemming **"agrarisch cultuurgebied"** nader aangeduid met **"agrarisch gebonden natuurwaarden"**, de bestemming **"bos"** nader aangeduid met **"bosgebonden natuurwaarden"** en de bestemming **"natuurgebied"**, alsmede ten aanzien van gronden met de dubbelbestemming **"waterstaatkundige doeleinden"**.

---

### **Artikel 8. Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



---

## Artikel 9. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen voor seksinrichting, tenzij anders op de kaart is aangeduid.
- C. Het gebruik van gronden en opstallen strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- D. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- E. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid A en D, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

---

## **Artikel 10. Overgangsbepalingen**

### **Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

---

**Artikel 11. Titel**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als:

**"16<sup>o</sup> PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED MARKEWEG 6"**

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

