

## **Bijlage 19 Projectafwijkingsbesluit Poppenallee 31A**



**Uw aanvraag ontvangen:**  
6 februari 2018

**Ons kenmerk:**  
Z/18/575764

**Inlichtingen bij:**  
de heer M. Jansen

**Centrale nummer:**  
(0529) 48 83 88

**Onderwerp:**  
brief + besluit aanvraag omgevingsvergunning

**Datum:**  
10 september 2018

Geachte ,

Wij hebben op 6 februari 2018 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren en herbestemmen van de schuur-woning op het perceel Poppenallee 31A in Dalfsen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder het dossiernummer Z/18/575764.

### **Verlenen Omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan om alles zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

### **Besluit en publicatie**

De omgevingsvergunning wordt door ons gepubliceerd op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), in het Gemeenteblad en de Staatscourant ([Officielebekendmakingen.nl](http://Officielebekendmakingen.nl)) en in het weekblad "De Dalfser Marskramer" van 11 september 2018.

### **Meer informatie**

Als u vragen hebt over deze brief, kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de heer M. Jansen, telefoonnummer (0529) 48 83 88. Wilt u bij vragen of overleg het kenmerk boven in deze brief bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,



M.J. Duijtshoff,  
manager Publieksdienstverlening

**Bijlage:** Omgevingsvergunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 6 februari 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren en herbestemmen van de schuur-woning op het perceel Poppenallee 31A in Dalfsen, kadastraal bekend Dalfsen, sectie Y, nummer 21. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/18/575764.

Het betreft een verzoek van:



### **Besluit**

Gelet op § 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

### **Procedure**

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', artikel 2.1 lid 1 sub a, de activiteit 'een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht', artikel 2.2, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 april 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 29 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Ter inzage legging/Zienswijzen

Het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op onze website onder KernPUNTEN (in te zien via deze [link](#)), het lokale weekblad "De Dalfser Marskramer", het Gemeentebled en de Staatscourant van 17 juli 2018 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 18 juli 2018 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is *geen* gebruik gemaakt.

### Advies instanties en bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- *De rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.*

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- *Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,* zoals dat bij deze omgevingsvergunning is bijgevoegd en onlosmakelijk is verbonden.

### Vooroverleg met Provincie

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In verband met de planologische aanpassing in het "Chw bestemmingsplan 3<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" vastgesteld op 26 juni 2017 is het voornemen van het restaureren en herbesteden van de schuurwoning reeds geregeld. Vooroverleg met de Provincie wordt derhalve niet nodig geacht.

### Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Door uw aanvraag wijzigen de gegevens in de BAG.

Toe te kennen adres: Poppenallee 31A, Dalfsen  
 Gebruiksdoel: Woonfunctie  
 (Nieuwe) gebruiksoppervlakte: 225 m<sup>2</sup>

Brondocument: DOC/18/277300

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij het besluit:

<u>Naam bijlage</u>	<u>Type</u>	<u>Datum ingediend</u>
Restauratie en herbesteding schuurwoning	OLO aanvraagformulier	6 februari 2018
1631-OV-01_BESTAAND_06-02-2018	OLO tekening	6 februari 2018
1631-OV-02_RESTAURATIEWERK	OLO tekening	6 februari 2018
1631_Foto_schuur_OV_Foto_Exterieur	OLO overig	6 februari 2018
1631_Foto_schuur_OV_Foto_Interieur	OLO overig	6 februari 2018
2195_17_170315_Inspectierapport	OLO constructie berekening/tekening	6 februari 2018
Ruimtelijke onderbouwing_Landgoed_Mataram_pdf	OLO overig	19 maart 2018
1631_Bijlage_A_bb-Oppervl_29-03-2018	OLO tekening	30 maart 2018
Bijlage_B_bb-Ventilatie_29-03-2018	OLO overig	30 maart 2018
Bijlage_C_bb-Daglicht_29-03-2018	OLO overig	30 maart 2018
1631-3_OV-10a_BERGING_06-04-2018	OLO tekening	6 april 2018
1631_OV-03-12_Detail_blad_3_06-04-2018	OLO tekening	6 april 2018
1631_OV-03-13_Riolering_hwa_06-04-2018	OLO overig	6 april 2018
Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	OLO advies	17 mei 2018
1631-OV-03b15-06-2018_PDF	OLO tekening	18 juni 2018
Advies OD IJsselland - vormvrije m.e.r.-beoordeling	OLO advies	3 juli 2018
welstandsadvies 10-07-2018	OLO advies	10 juli 2018
monumentenadvies 11-07-2018	OLO advies	11 juli 2018

### **Nog in te dienen gegevens**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring aan uw aanvraag in het omgevingsloket worden toegevoegd:

- A. Uitgewerkte gegevens van het constructieprincipe. Het gaat hierbij om de volgende stukken:
1. uitgewerkte constructieve tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief een globale maatvoering;
  2. funderingsoverzicht en/of palenplan, inclusief een grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
  3. constructieve tekeningen van de plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
  4. overzicht voorzieningen en berekening vereiste noodoverstorten (spuwers) om wateraccumulatie te voorkomen inclusief aangehouden belasting door regenwater conform Eurocode;
  5. overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering;
  6. een schriftelijke toelichting van de constructies, waaruit met name blijkt:
    - de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
    - de constructieve samenhang;
    - het stabiliteitsprincipe;
    - de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

B. Een historisch kleuren onderzoek.

### **Beroepsclausule**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. Dit is ook mogelijk als de belanghebbende aantoonbaar tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit hier redelijkerwijs niet toe in staat is geweest. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Een beroepschrift kunt u indienen bij: Rechtbank Overijssel, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle; of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (alleen met DigiD).

### **Voorlopige voorziening**

Naast het indienen van een beroepschrift kunt u ook een voorlopige voorziening aanvragen. Het indienen van een beroepschrift schorst niet automatisch de werking van een besluit. Degene die een beroep heeft ingediend kan daarnaast bij spoedeisend belang een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter: Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle; of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (alleen met DigiD). Bij dit verzoek moet u een afschrift van het beroepschrift meesturen.

### **Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als binnen de termijn voor het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. De gemeente kan de omgevingsvergunning na een half jaar intrekken als er geen gebruik van is gemaakt. Van de voornemens over een intrekking wordt u door ons geïnformeerd.

Dalfsen, 10 september 2018

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,



M.J. Duijtshoff,  
manager Publieksdienstverlening

## Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### - Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

#### 1. Bestemmingsplan:

Op het perceel is het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 3<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" van toepassing. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor "Landhuis" en "Natuur" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' waarop de bestemmingsplanvoorschriften/-regels van toepassing zijn.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat de voor "Landhuis" aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding 'wonen' is niet opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

#### 2. Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften onder toepassing van artikel 1.12a. (particulier opdrachtgeverschap) van het Bouwbesluit 2012. Desondanks verbinden wij aan dit besluit de hieronder genoemde aandachtspunten en voorwaarden:

#### **Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie**

##### Artikel 2.1 t/m 2.5b

Een te bouwen bouwwerk is voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

- *Toelichting: Zie de onder nog in te dienen gegevens en bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden, aan te leveren constructieberekening(en) en -tekening(en).*

#### **Afdeling 7.1. Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand, nieuwbouw en bestaande bouw**

##### Artikel 7.9 lid 1

Een verbrandingstoestel wordt uitsluitend gebruikt indien:

- a. de voorziening voor toevoer van verbrandingslucht en de voorziening voor afvoer van rookgas niet zijn afgesloten;
  - b. de capaciteit van de voorziening voor toevoer van verbrandingslucht, van de voorziening voor afvoer van rookgas en van de daarop aangesloten aansluitleidingen, niet kleiner zijn dan de voor het adequaat functioneren van het verbrandingstoestel noodzakelijke capaciteit;
  - c. de opstelling van het verbrandingstoestel met inbegrip van een aansluitleiding tussen het toestel en de voorziening voor de afvoer van rookgas brandveilig is;
  - d. de voorziening voor afvoer van rookgas doeltreffend is gereinigd, en;
  - e. het verbrandingstoestel met een aansluitmogelijkheid op een voorziening voor afvoer van rookgas adequaat op de voorziening is aangesloten.
- *Toelichting: het verbrandingstoestel (cv-ketel) dient aantoonbaar te voldoen aan artikel 7.9. Veilig gebruik verbrandingstoestel. Tevens adviseren wij bij de opstelplaats van het verbrandingstoestel een koolstofmonoxidemelder te plaatsen volgens daarvoor geldende voorschriften.*

#### 3. Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

#### 4. Welstand:

De aanvraag is getoetst aan de "Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram" en beoordeeld volgens de criteria "Schoor - Woning".

De toets aan redelijke eisen van welstand door de stadsbouwmeester van 'Het Oversticht' is akkoord, adviesdatum 10 juli 2018. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies nemen wij over.

#### **- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. De voormalige schuur op het perceel Poppenallee 31A in Dalfsen is aangewezen als beschermd rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.

Volgens artikel 4.4 van de Erfgoedwet is het verboden, om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een beschermd monument te verstoren, te verplaatsen, te slopen of in enig opzicht te wijzigen.

Het plan is op 27 februari 2018 voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De commissie adviseert een veel soberder vormgeving voor de berging, bijvoorbeeld met zadeldak en gepotdekselde geveldelen. De commissie concludeert dat het ingediende bouwplan op de onderdelen van de nieuwe entree in de schuur en de nieuwe berging leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en adviseert het plan hierop aan te passen.

Op 3 juli 2018 is het aangepaste plan opnieuw voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie en akkoord bevonden. De commissie concludeert dat het ingediende bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Dit advies nemen wij over.

2. Het plan is tevens op 21 februari 2018 ter advies voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 18 mei 2018 het advies ontvangen zoals dat bij deze omgevingsvergunning is bijgevoegd en onlosmakelijk is verbonden.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert positief, onder voorwaarde dat zoveel mogelijk authentiek materiaal behouden of hergebruikt wordt.

De Rijksdienst doet daarbij de aanbeveling de werkzaamheden in samenspraak met een medewerker van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uit te (laten) voeren. Voor meer informatie over de restauratiekwaliteit wordt verwezen naar [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl) en [www.monumentaalschilderwerk.nl](http://www.monumentaalschilderwerk.nl).

#### **- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is uw plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Wij zijn bereid mee te werken aan het (bouw)plan middels een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende en de door u ingediende bijlage:

'Ruimtelijke\_onderbouwing\_Landgoed\_Mataram\_pdf';

Uit bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing en de adviezen van de monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat de verbouw en restauratie van de schuur tot woning ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

### Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet verlenen.

De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Volgens de "Lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is" wordt voldaan aan de algemene toepassingsvoorwaarden onder A en onder C, het eerste geval uit de tabel (Woningbouw voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswooning). Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

### **Voorschriften**

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

#### **- Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bij dit besluit behorende stukken;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas gestart worden nadat de overlegde constructieve stukken zijn goedgekeurd door de eenheid Publieksdienstverlening;
- d. het rioleringsplan (HWA/infiltratie) moet voldoen aan de eis dat de eerste 20 mm hemelwater welke per m<sup>2</sup> op het (nieuwe) dakoppervlak valt, dient te worden geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein.

#### **- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht**

- Bij de verbouw en restauratie van de schuur tot woning moet zoveel mogelijk authentiek materiaal behouden of hergebruikt worden. Wij adviseren u hiervoor gebruik te maken van de mogelijkheid dit in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te laten plaatsvinden.

### **Verplichtingen**

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

#### **- Algemeen**

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

#### Wet natuurbescherming (Wnb)

Wij wijzen u erop dat uw werkzaamheden schade kan toebrengen aan beschermde planten of dieren. U krijgt dan te maken met de Wet natuurbescherming. U mag geen schade toebrengen aan vogels en beschermde dieren of planten. Ook mag u geen handelingen of projecten uitvoeren die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

Het aanvragen van een ontheffing of een vergunning op de Wet Natuurbescherming is uw eigen verantwoordelijkheid. In de meeste gevallen kunt u daarvoor terecht bij de provincie. Op de website van de provincie Overijssel leest u waarvoor u vergunning, ontheffing of melding kunt aanvragen (<http://www.overijssel.nl/loket/vergunningen-0>). In bepaalde situaties vraagt u een ontheffing of vrijstelling aan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland via <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>.

#### **- Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

#### Aanvang werkzaamheden

Via [wabo@dalfsen.nl](mailto:wabo@dalfsen.nl) moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.



### Schriftelijke kennisgevingen

Via [wabo@dalfsen.nl](mailto:wabo@dalfsen.nl) moet aan de eenheid Publieksdienstverlening kennis worden gegeven van:

- a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
- b. de aanvang van grondverbetering ten behoeve van de draagkrachtigheid van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
- c. de wijkuitvoerder benaderen voor lozing van bronwater;
- d. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
- e. de aanvang van het leggen van de beganegrondvloer;
- f. de aanwijs voor uitleggers rioolaansluiting. Hiervoor dient u de wijkuitvoerder te benaderen. De aansluiting dient ter goedkeuring van de wijkuitvoerder voorgelegd te worden vóórdat de sleuf met zand gevuld wordt;
- g. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerend beschermen van constructies voor de controle hiervan;
- h. de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot het brandwerende wanden, compartimentering en afdichting van doorvoeringen voordat de plafonds gesloten worden, voor de controle hiervan;
- i. de oplevering van de hemelwatervoorziening, voordat deze eventueel wordt afgedekt, voor de controle hiervan;
- j. voor een goede aansluiting van uw oprit op de openbare weg kunt u, voordat u de oprit aanlegt, de aansluithoogte bij de toezichthouder civieltechnische werken van de gemeente opvragen;
- k. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start activiteit bouw' in te dienen;
- l. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen.

### Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de eenheid Publieksdienstverlening;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

### Overige opmerkingen

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden;
- b. als u start met de werkzaamheden, voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij vernietiging van deze omgevingsvergunning door bezwaar of beroep de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden;
- c. de uitgegraven grond voor het bouwen van het bouwwerk moet op eigen perceel opgeslagen worden, of in overleg met de gemeente Dalfsen afgevoerd worden;
- d. houdt het bouwperceel en de omgeving schoon en laat geen materialen en afval rond slingeren of wegwaaien. Indien u hier geen gehoor aangeeft zijn wij genoodzaakt passende maatregelen te nemen;
- e. Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren;
- f. in de bebouwde kom de bouwplaats afschermen met bouwhekken.

Om een afspraak te maken met de eenheid Publieksdienstverlening kunt u bellen met 140529.

Formulierversie  
2017.02

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3464131
Aanvraagnaam	Restauratie en herbestemming schuur-woning
Uw referentiecode	17-1631
Ingediend op	06-02-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Herbestemming monumentale doorrij schuur restaureren en gebruik wijzigen naar woning op Landgoed Mataram
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructie tekeningen berging Bouwbesluit toetsing woning
Bijlagen n v t of al bekend	nvt
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Dalfsen
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1
Postadres:	Postbus 35 7720 AA DALFSEN
Telefoonnummer:	0529 488 388
Faxnummer:	0529 488 222
E-mailadres:	gemeente@dalfsen.nl
Website:	www.dalfsen.nl
Contactpersoon:	Publieksdienstverlening

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie  
2017.02

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	7722KW
Huisnummer	31
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Poppenallee
Plaatsnaam	Dalfsen

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?

Ja  
 Nee

# Bouwen

## Bijbehorend bouwwerk bouwen

### 1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?  Ja  
 Nee

### 2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?  Het wordt geheel vervangen  
 Het wordt gedeeltelijk vervangen  
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Bering met overkapping naast monument (na herbestemming: woning)

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?  Ja  
 Nee

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Terrein

### 4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?  Ja  
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 55

### 5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?  Ja  
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 210

## 6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?  Ja  
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 55

## 7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?  Ja  
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?  Ja  
 Nee

## 8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. bestaande schuur op landgoed

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken Berging bij woning op landgoed

## 9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties	0	55	0

## 10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	roodbruin als schuur
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
Borstweringen		
- Voegwerk	voegspecie	grijs
Kozijnen	hout	wit
- Ramen		
- Deuren	hout	als bestaande schuur
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking	keramische pan	als bestaande schuur

Vul hier overige onderdelen en  
bijbehorende materialen en kleuren  
in.

#### 11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan  
mondeling toelichten voor  
de welstandscommissie/  
stadsbouwmeester

- Ja  
 Nee

# Handelingen met gevolgen voor beschermd monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

## 1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

- |                                                         |                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waar gaat het om?                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Rijksmonument<br><input type="checkbox"/> Provinciaal monument<br><input type="checkbox"/> Gemeentelijk monument     |
| Om welk soort rijksmonument gaat het?                   | <input checked="" type="checkbox"/> (Gebouwd) monument<br><input type="checkbox"/> Aangelegd monument<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument |
| Wat is het monumentnummer?                              | RM 529498                                                                                                                                                |
| Wat is de naam van het monument?                        | Schuur Landgoed Mataram                                                                                                                                  |
| Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?      | <input type="checkbox"/> Geheel slopen<br><input type="checkbox"/> Gedeeltelijk slopen<br><input checked="" type="checkbox"/> Niet slopen                |
| Is er sprake van een functiewijziging van het monument? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nee                                                                                   |
| Wat wordt de toekomstige functie van het monument?      | Woning                                                                                                                                                   |

## 2 Ingreep aan het monument

- |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren? | <input checked="" type="checkbox"/> Daken en goten<br><input checked="" type="checkbox"/> Kozijnen, ramen en deuren<br><input checked="" type="checkbox"/> Gevels<br><input checked="" type="checkbox"/> Casco en constructie<br><input checked="" type="checkbox"/> Binnenwerk, interieurs<br><input type="checkbox"/> Buitenwerk (bouwwerken)<br><input type="checkbox"/> Orgel<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen (algemeen)<br><input type="checkbox"/> Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen<br><input type="checkbox"/> Dijken, dijklichamen<br><input type="checkbox"/> Tuinen en parken<br><input type="checkbox"/> Archeologisch monument<br><input type="checkbox"/> Anders |
| Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?           | <input type="checkbox"/> Vervanging conform bestaand<br><input type="checkbox"/> Verandering<br><input checked="" type="checkbox"/> Onderhoud met wijziging<br><input type="checkbox"/> (Gedeeltelijk) slopen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan de gevel(s) uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het casco en de constructie uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

Welke werkzaamheden gaat u aan het binnenwerk / interieurs uitvoeren?

- Vervanging conform bestaand
- Verandering
- Onderhoud met wijziging
- (Gedeeltelijk) slopen

# Bouwen

## Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

### 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen  
 Het wordt gedeeltelijk vervangen  
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Restauratie schuur en aanpassing tbv geschikt maken voor woonfunctie

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja  
 Nee

### 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
Deuren		
- Luike		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in

Zie tekeningen - kleuren nav historisch kleuren onderzoek schilder

### 4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Ja  
 Nee

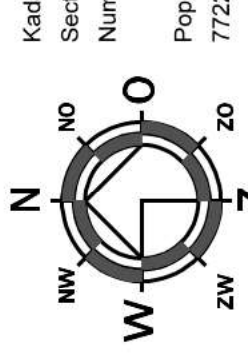
# Bijlagen

## Formele bijlagen

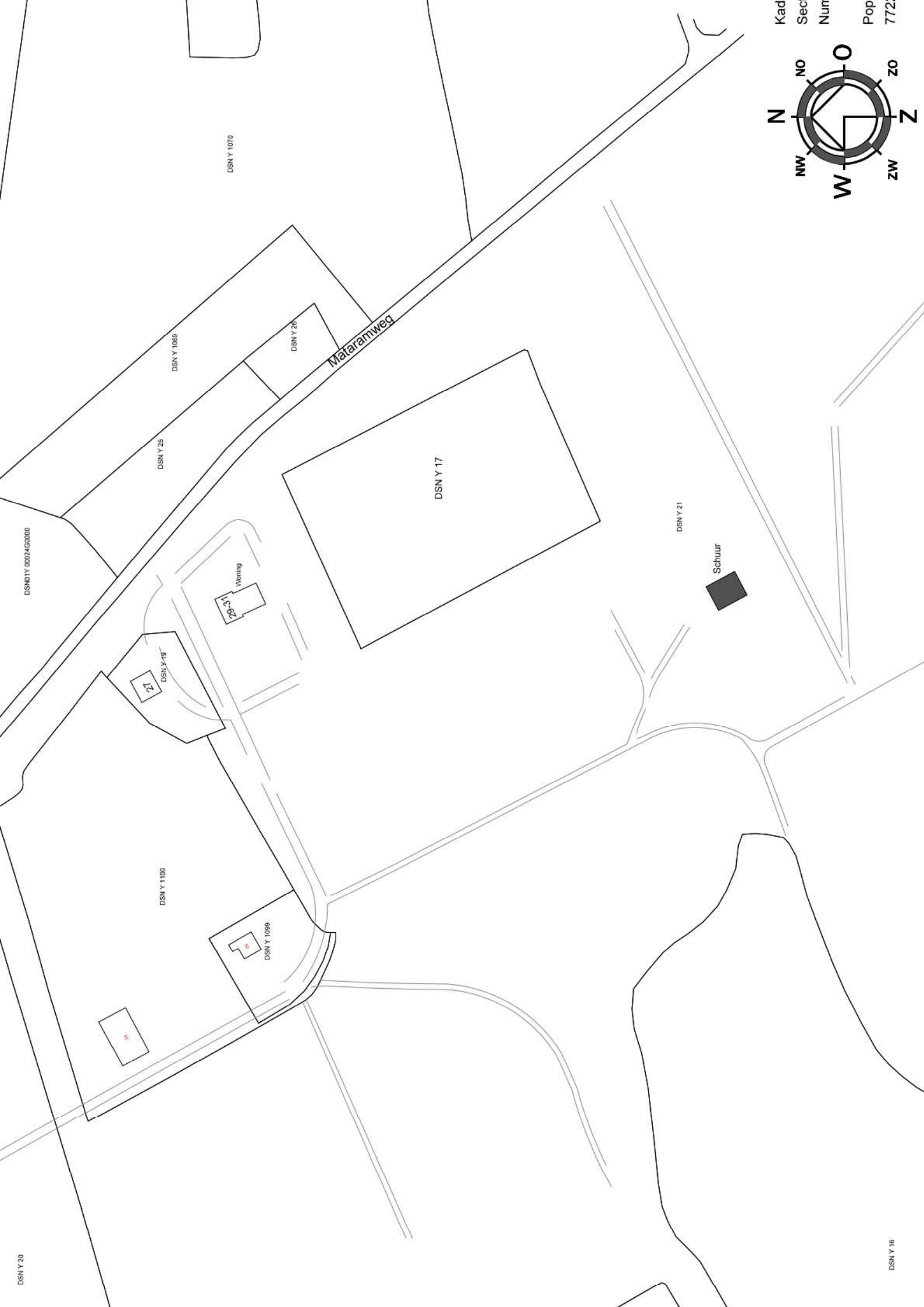
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1631-OV-01 BES-TAAND 06-02-2018	1631-OV-01 BES-TAAND 06-02-201-8.PDF	Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t b v bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk	2018-02-06	In behandeling
1631-OV-02_RESTAURATIEWERK	1631-OV-02_RESTAURATIEWE-RKZAAMHEDE-N 06-02-2018.PDF	Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en	2018-02-06	In behandeling

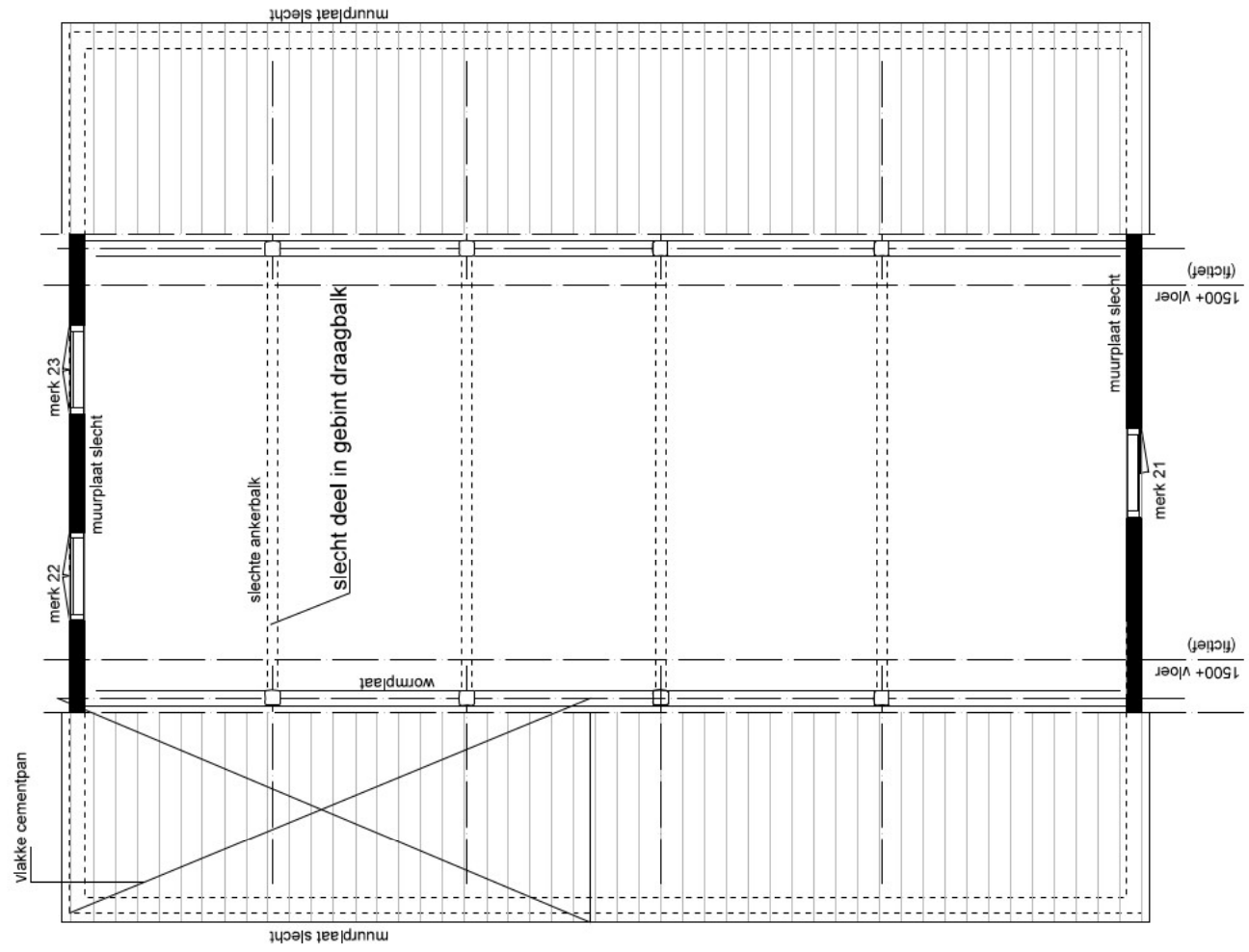
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk		
1631-OV-03_NIE-UW WONEN 06-02--2018	1631-OV-03_NIE-UW WONEN 06-02--2018 PDF	Gegevens (gedeeltelijk) slopen monument Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk	2018-02-06	In behandeling
1631 Bijlage A toetsing_oppervlakte	1631 Bijlage A_toetsing_oppervlakte 06-02-2018.pdf	Gegevens gebruik monument Gegevens wijzigen monument door bouwen Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bruikbaarheid bouwwerk	2018-02-06	In behandeling
2195 17 170315 Inspectierapport	17-1631 Restauratieplan schuur_Bijlage 3 Monumentenwacht_2195-17-170-315.pdf	Gegevens gebruik monument Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Anders	2018-02-06	In behandeling
1631 Foto schuur OV_Foto_Exterieur	17-1631 Restauratieplan schuur_OV_Foto Exterieur_06-02-201-8.pdf	Welstand Anders	2018-02-06	In behandeling
1631_Foto_schuur_OV_Foto_Interieur	17-1631_Restauratieplan schuur_OV_Foto Interieur 06-02-201-8 pdf	Welstand Anders	2018-02-06	In behandeling
1631-3_OV-10_BERGING 06-02-2018	1631-3_OV-10_BERGING 06-02-2018.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	2018-02-06	In behandeling



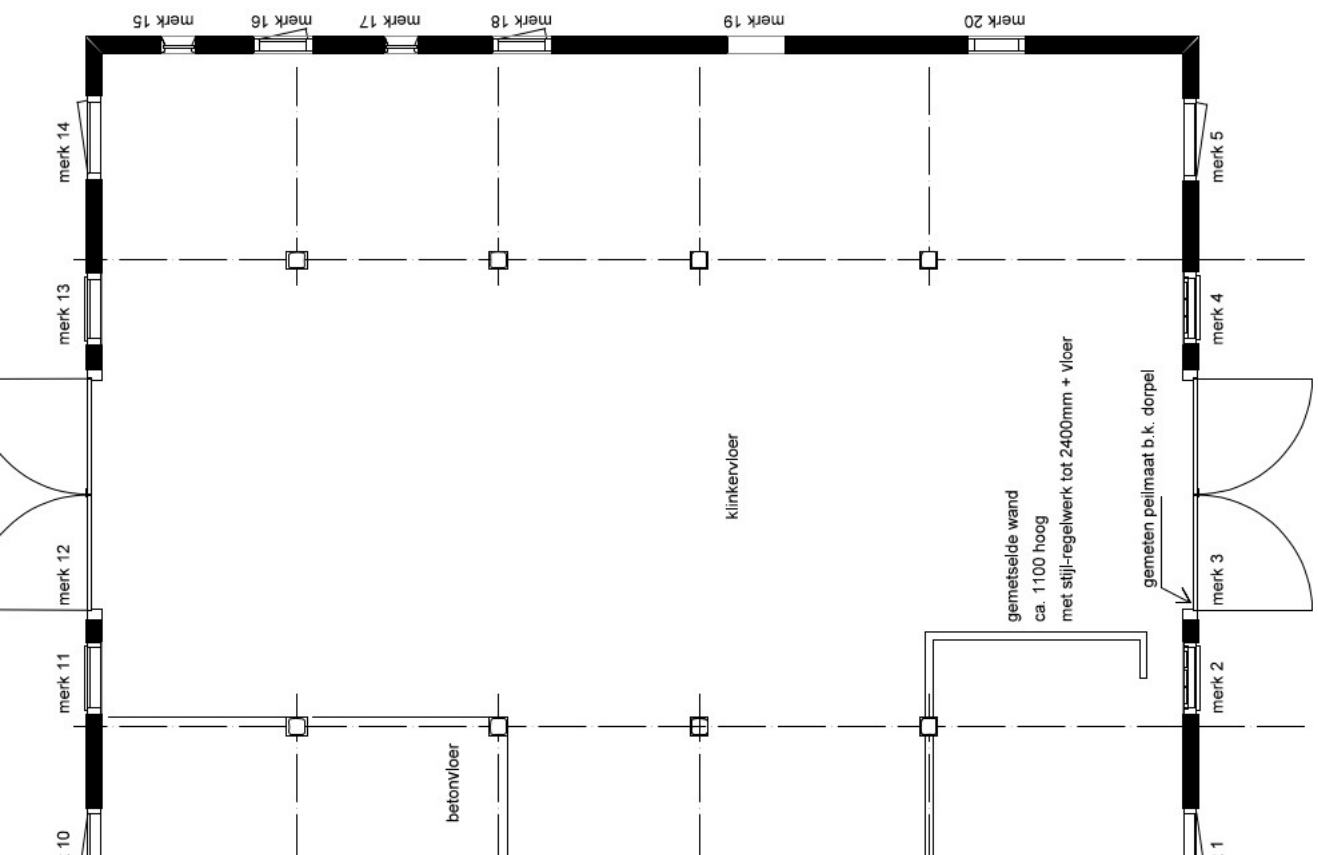


Kad Sec Num Pop 772

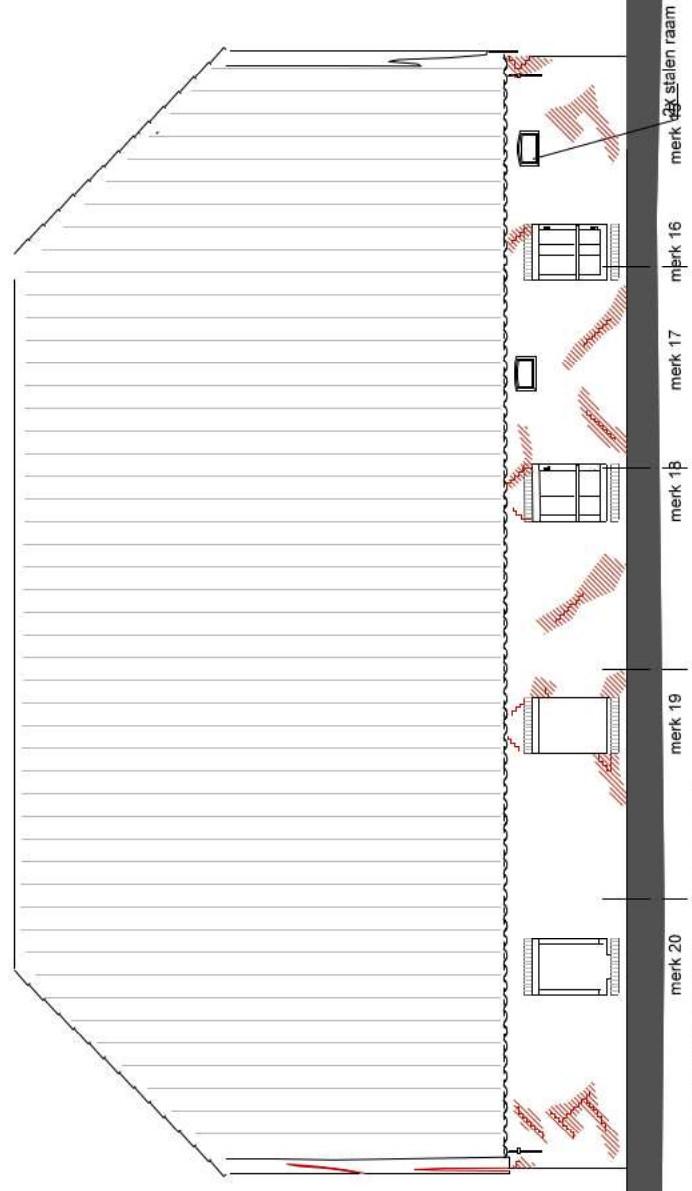
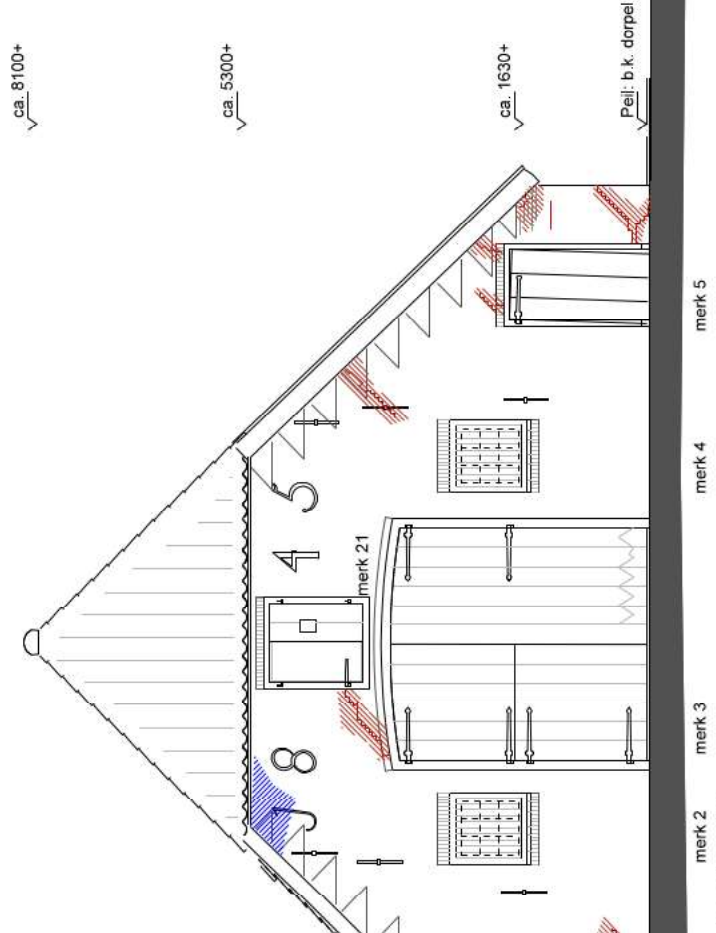




Verdieping - bestaand



e grond - bestaand



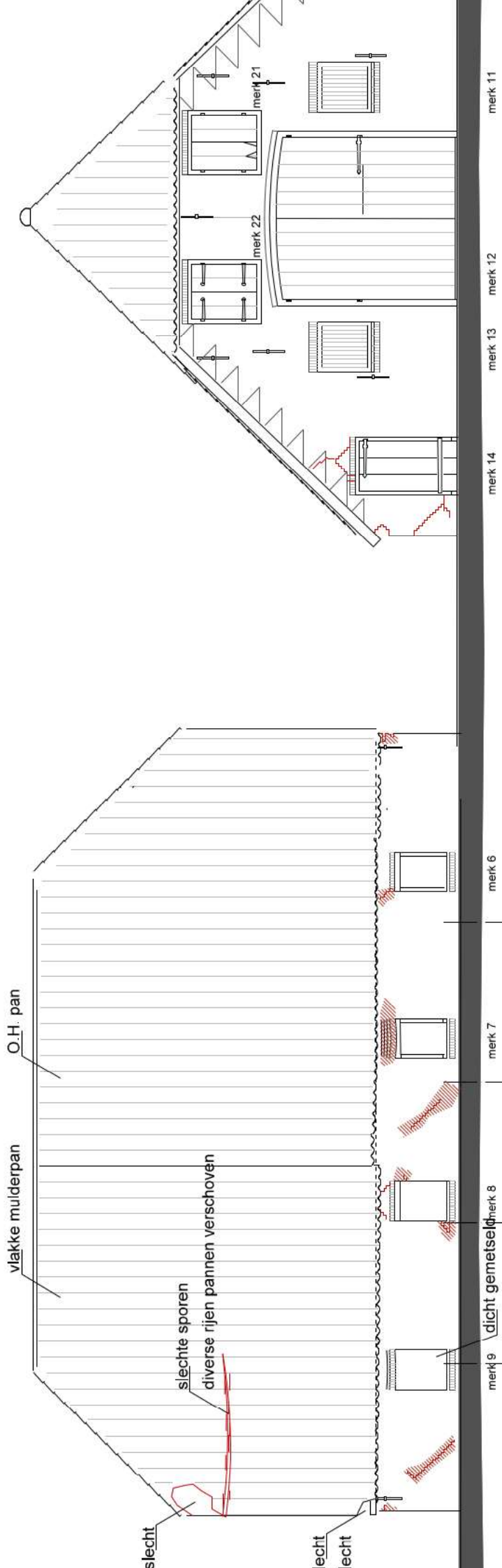
**Rechterzijgevel - bestaand**

**bestaand**

voring - metselwerk

ek metselwerk





vlakke mulderpan

O.H. pan

slecht

slechte sporen  
diverse rijen pannen verschoven

echt

echt

merk 9

dicht gemetseld

merk 8

merk 7

merk 6

merk 14

merk 13

merk 12

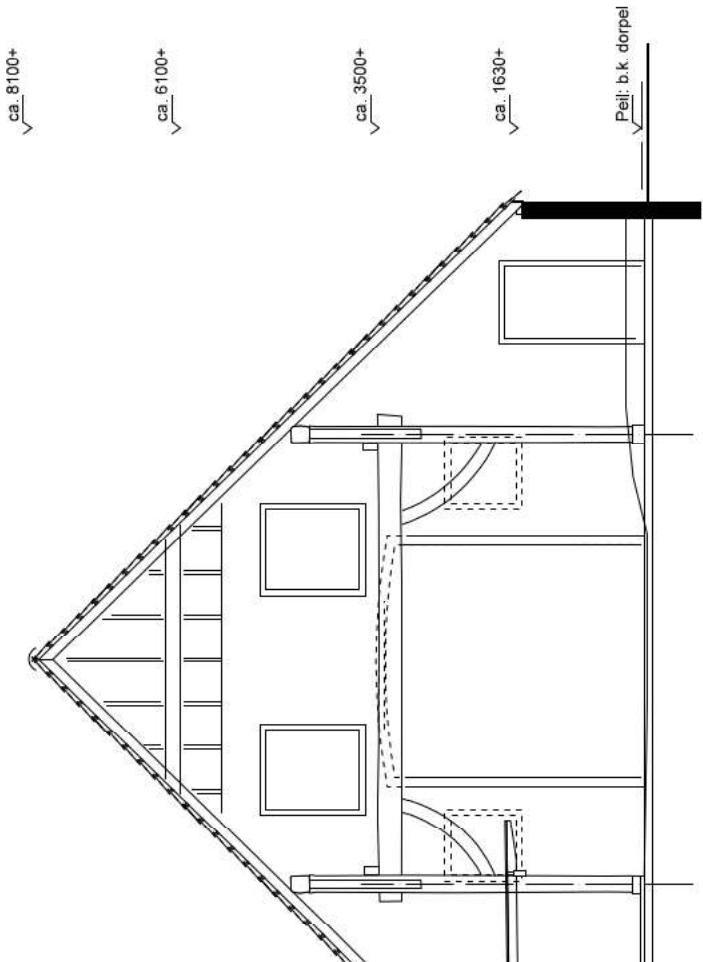
merk 11

merk 21

merk 22

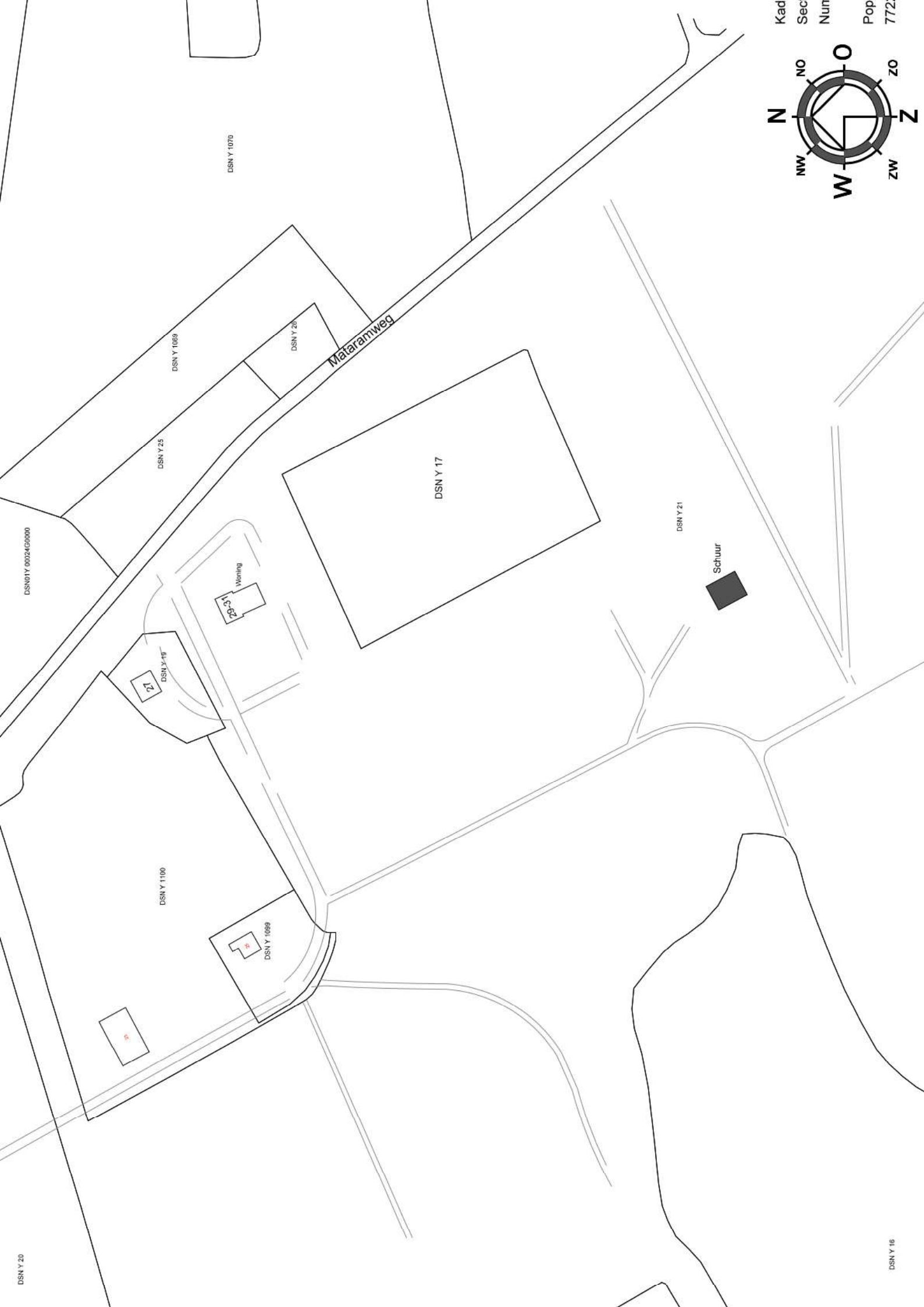
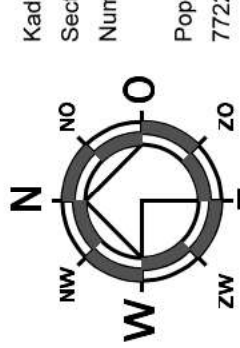
Achtergevel - bestaand

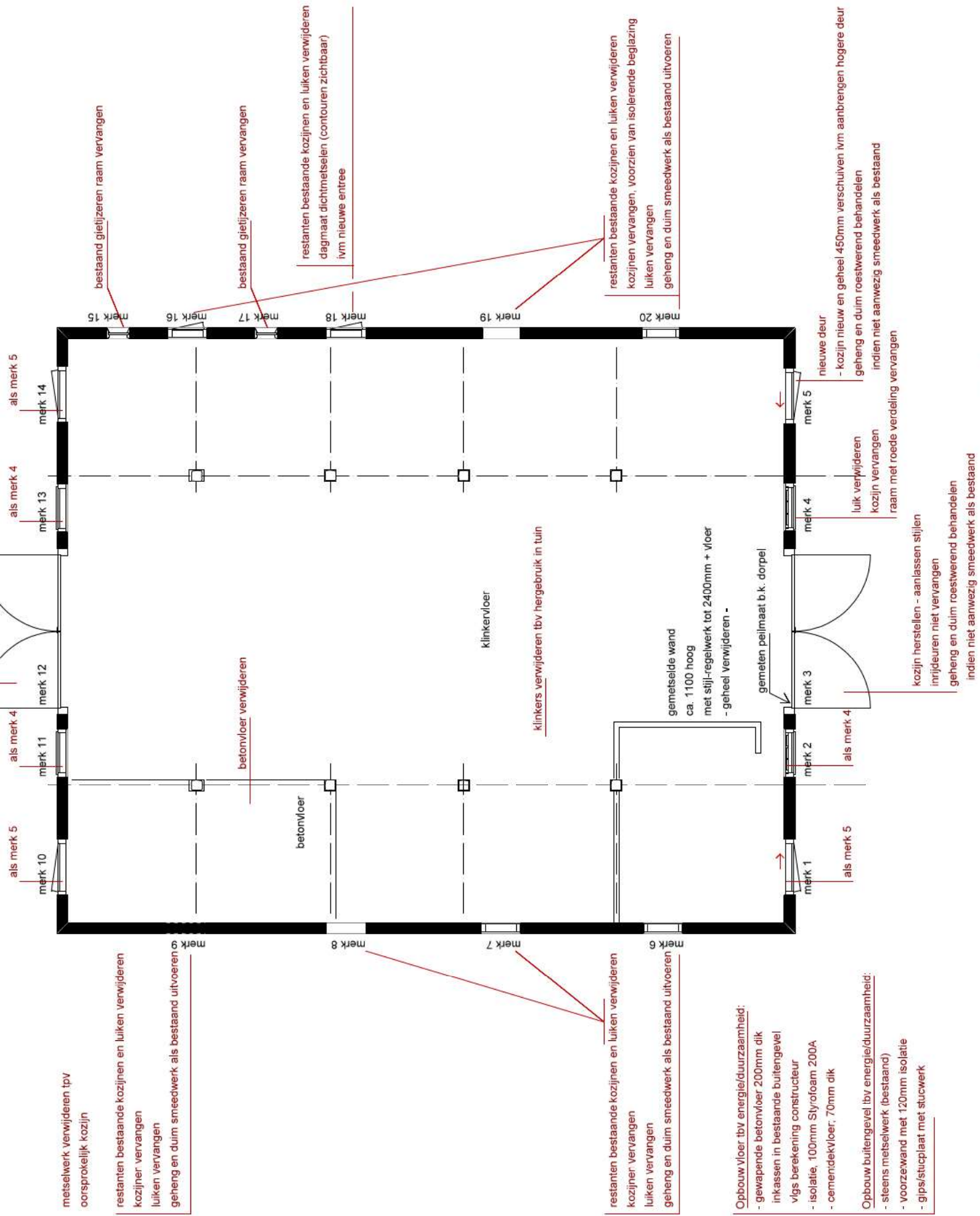
Linkerzijgevel - bestaand



1 - Bestand

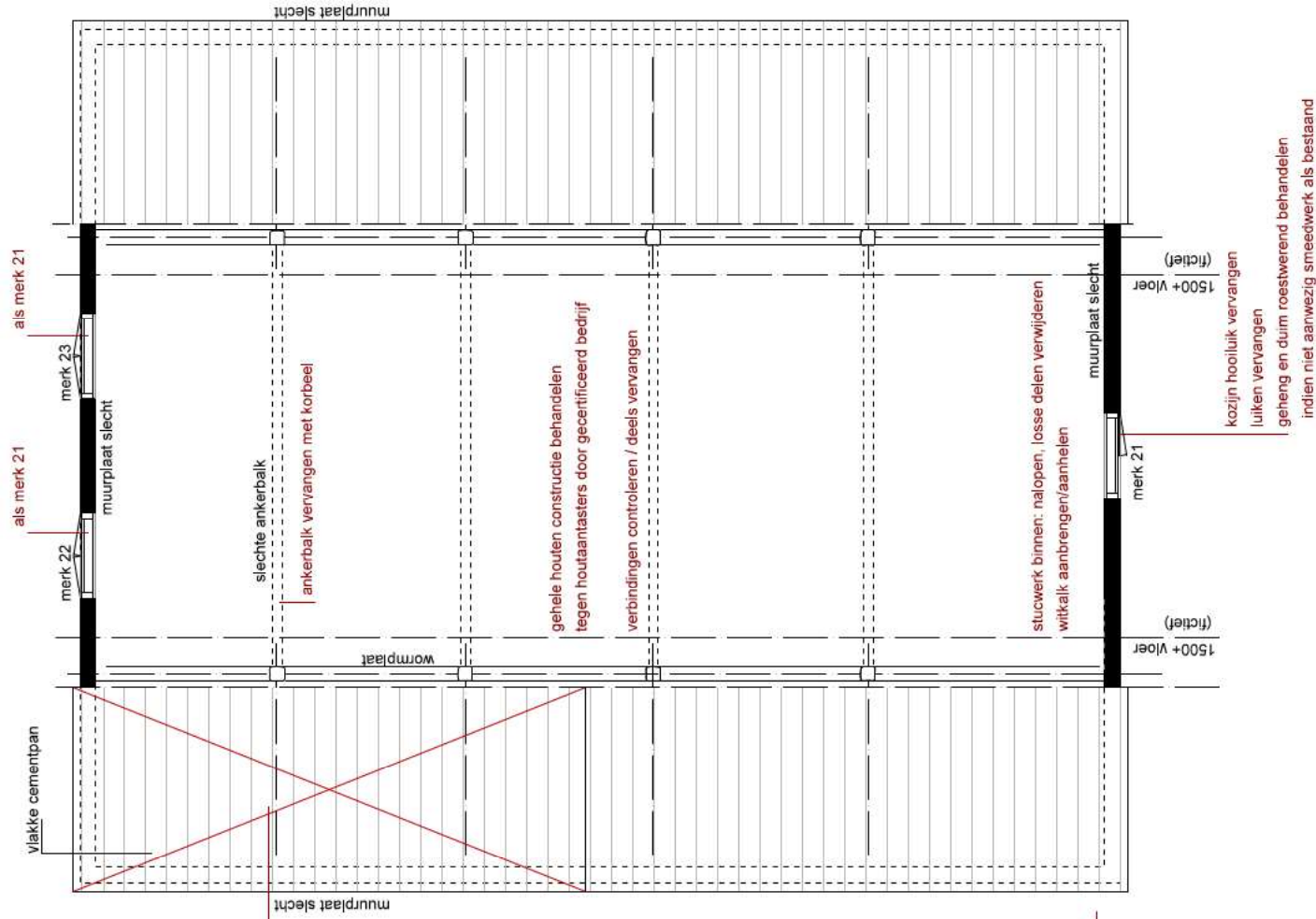






Begane grond - bestaand

Restauratie werkzaamheden



platte cementpan verwijderen  
gebakken, oranje O.H. pan aanbrengen

Voor hele dak:  
Pannen 50% vervangen  
geheel nieuw schikken oranje gebakken O.H. pan

panlatten 100% vervanger

sporen: 40 stuks vervangen van  
muurplaat tot aan wormplaat

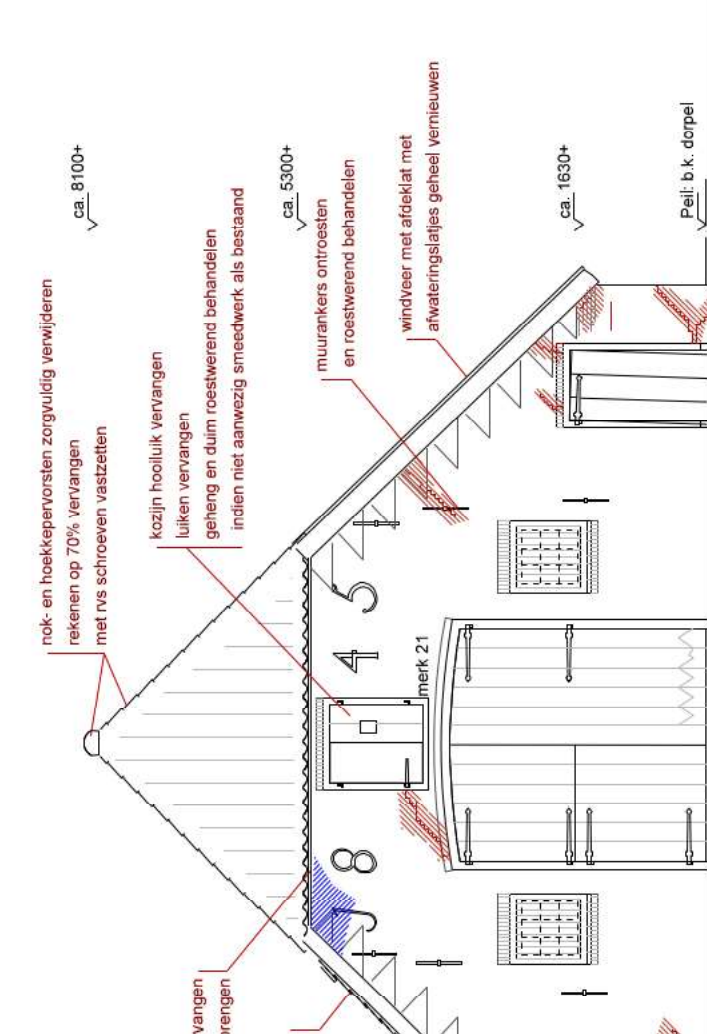
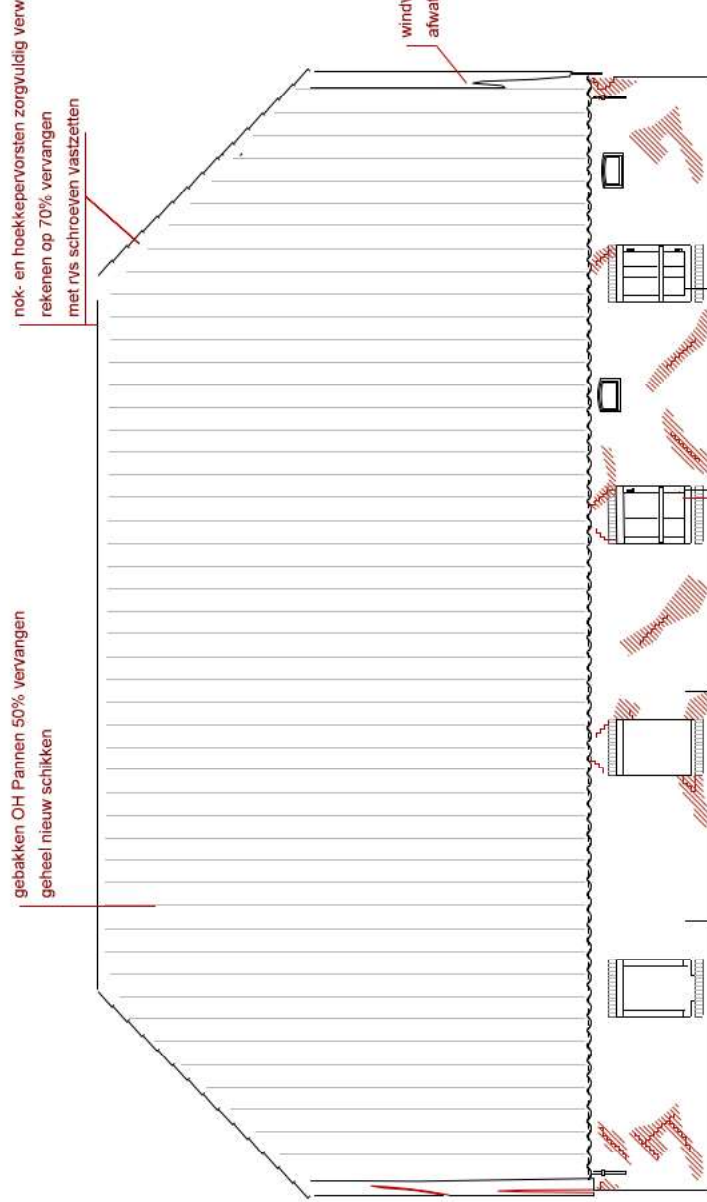
muurplaat 200x80mm rondom geheel vervangen

Opbouw dak ibv energie/duurzaamheid:

- Vurenhouten delen aanbrengen op sporen
- Renovatiedakplaat
- Panlatten
- Dakpannen
- zinken mastgoot met afwatering naar sloot

Verdieping - bestaand

Restauratie werkzaamheden



nok- en hoekpeervorsten zorgvuldig vervangen  
 rekenen op 70% vervangen met rvs schroeven vastzetten

gebakken OH Pannen 50% vervangen  
 geheel nieuw schikken

nok- en hoekpeervorsten zorgvuldig verwijderen  
 rekenen op 70% vervangen met rvs schroeven vastzetten

kozijn hooiluk vervangen  
 luiken vervangen  
 geheng en duim roestwerend behandelen  
 indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand

ca. 8100+

ca. 5300+

ca. 1630+

Peil: b.k. dorpel

muurankers ontroesten en roestwerend behandelen

windveer met afdeklat met afwateringslatjes geheel vernieuwen

merk 2  
 merk 3  
 merk 4  
 merk 5

**bestaand**

voring - metselwerk

nek metselwerk

in aanbrenge  
 (tselds binnenmuur)

t. verwijderen  
 neden voeg aanbrenge

tselwerk:

merk 15  
 merk 16  
 merk 17  
 merk 18  
 merk 19  
 merk 20

**Rechterzijgevel - bestaand**

restanten bestaande kozijnen en luiken verwijderen  
 kozijnen vervangen  
 luiken vervangen  
 geheng en duim smeedwerk als bestaand uitvoeren

gietijzeren ramen vervangen

restanten bestaande kozijnen en luiken verwijderen  
 dagmaat dichtmetselen (contouren zichtbaar)  
 ijm nieuwe entree

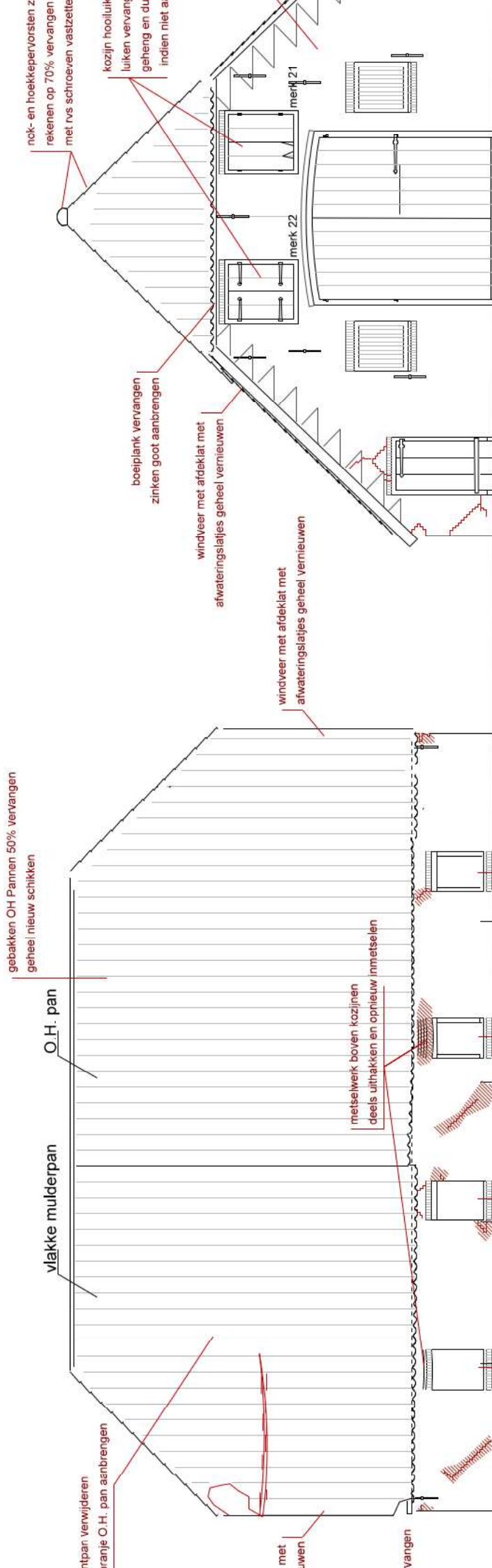
**noord-west**

nieuwe deur  
 kozijn herstellen (ca. 450mm opschuiven)  
 geheng en duim roestwerend behandelen  
 indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand

luik verwijderen  
 kozijn vervangen  
 raam met roede verdeling vervangen

kozijn herstellen - aanlassen stijlen  
 inrijdeuren verwijderen  
 geheng en duim roestwerend behandelen  
 indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand

**Restauratie werkzaamheden**



gebakken OH Pannen 50% vervangen  
geheel nieuw schikken

O.H. pan

vlakke mulderpan

nok- en hoekpeervorsten z  
rekenen op 70% vervangen  
met rvs schroeven vastzette

kozijn hooiluk  
luiken vervangen  
geheng en duim  
indien niet a

boeiplank vervangen  
zinken goot aanbrengen

windveer met afdekl  
afwateringslatjes geheel vernieuwen

windveer met afdekl  
afwateringslatjes geheel vernieuwen

merk 21

merk 22

metselwerk boven kozijnen  
deels uithakken en opnieuw in metselen

merk 9

merk 8

merk 7

merk 6

### Linkerzijgevel - bestaand

metselwerk verwijderen t.p.v.  
oorspronkelijk kozijn  
nieuw kozijn met luik aanbrengen  
geheng en duim smeedwerk als bestaand

### noord-oost

restanten bestaande kozijnen en luiken verwijderen  
kozijnen vervangen  
luiken vervangen  
geheng en duim smeedwerk als bestaand uitroeren

### Achtergevel - bestaand

merk 14

merk 13

merk 12

merk 11

als merk 11

luik verwijderen  
kozijn vervangen  
raam met roede v

### Restauratie werkzaamheden

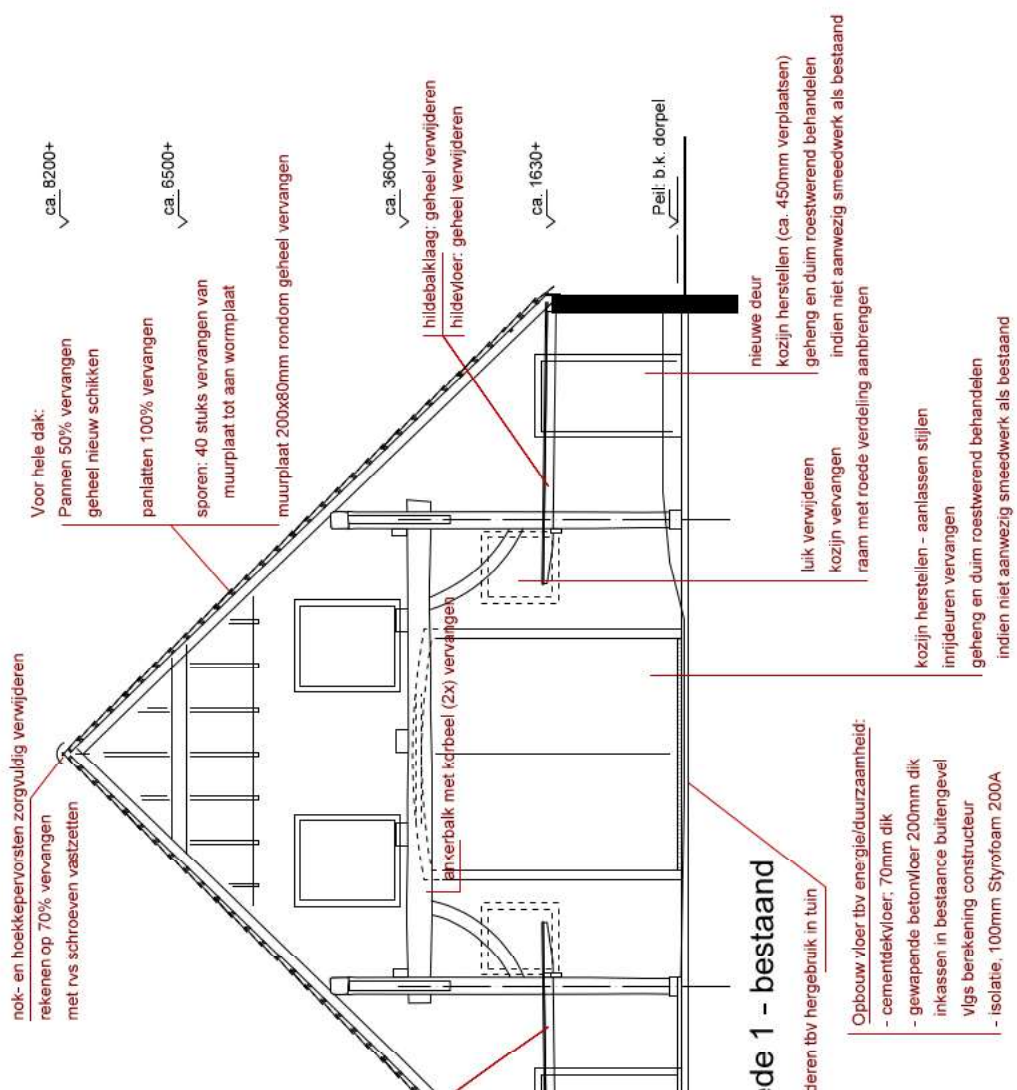
Metselwerk:  
bijpassend baksteen aanbrengen  
(mogelijk uit gemetselde binnenmuur)

kozijn herstellen - aanslassen stijlen  
inrijdeuren verwijderen  
geheng en duim roestwerend behandelen  
indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand

Voegwerk:  
bestaand voegwerk verwijderen  
nieuwe schraal gesneden voeg aanbrengen

Scheurvorming metselwerk:





**nok- en hoekpervorsten zorgvuldig verwijderen**  
 rekenen op 70% vervangen  
 met rvs schroeven vastzetten

**Voor hele dak:**

Pannen 50% vervangen  
 geheel nieuw schikken

ca. 8200+

panlatten 100% vervangen

ca. 6500+

sporen: 40 stuks vervangen van  
 muurplaat tot aan wormplaat

muurplaat 200x80mm rondom geheel vervangen

ca. 3600+

hildebaiklaag: geheel verwijderen

hildevloer: geheel verwijderen

ca. 1630+

ankerbalk met kribbeel (2x) vervangen

Peil: b.k. dorpel

**de 1 - bestaand**

eren tbv hergebruik in tuin

**Opbouw vloer tbv energie/duurzaamheid:**

- cementdekvloer; 70mm dik
- gewapende betonvloer 200mm dik
- inkassen in bestaande buitengevel
- vlg berekening constructeur
- isolatie, 100mm Styrofoam 200A

nieuwe deur

kozijn herstellen (ca. 450mm verplaatsen)

geheng en duim roestwerend behandelen

indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand

luik verwijderen

kozijn vervangen

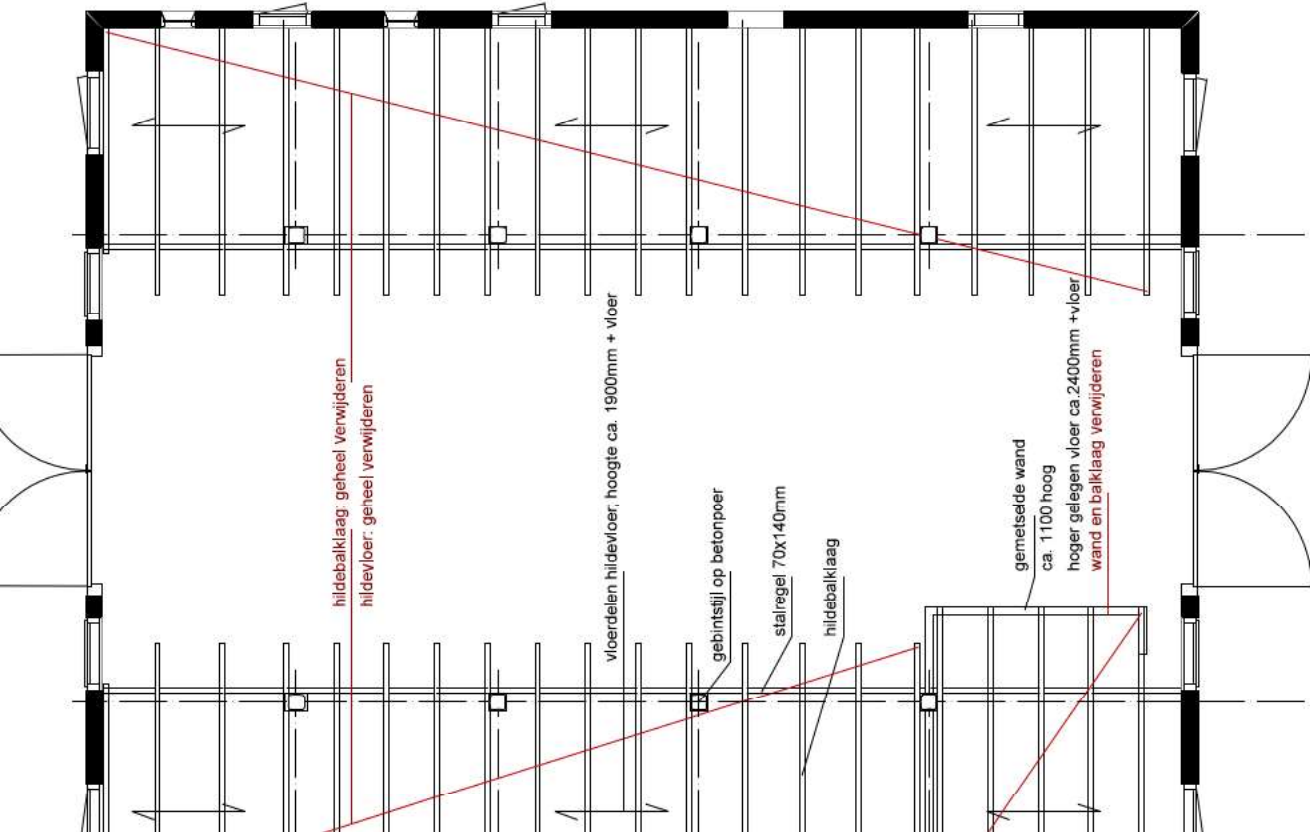
raam met roede verdeling aanbrengen

kozijn herstellen - aanslassen stijlen

inrijdeuren vervangen

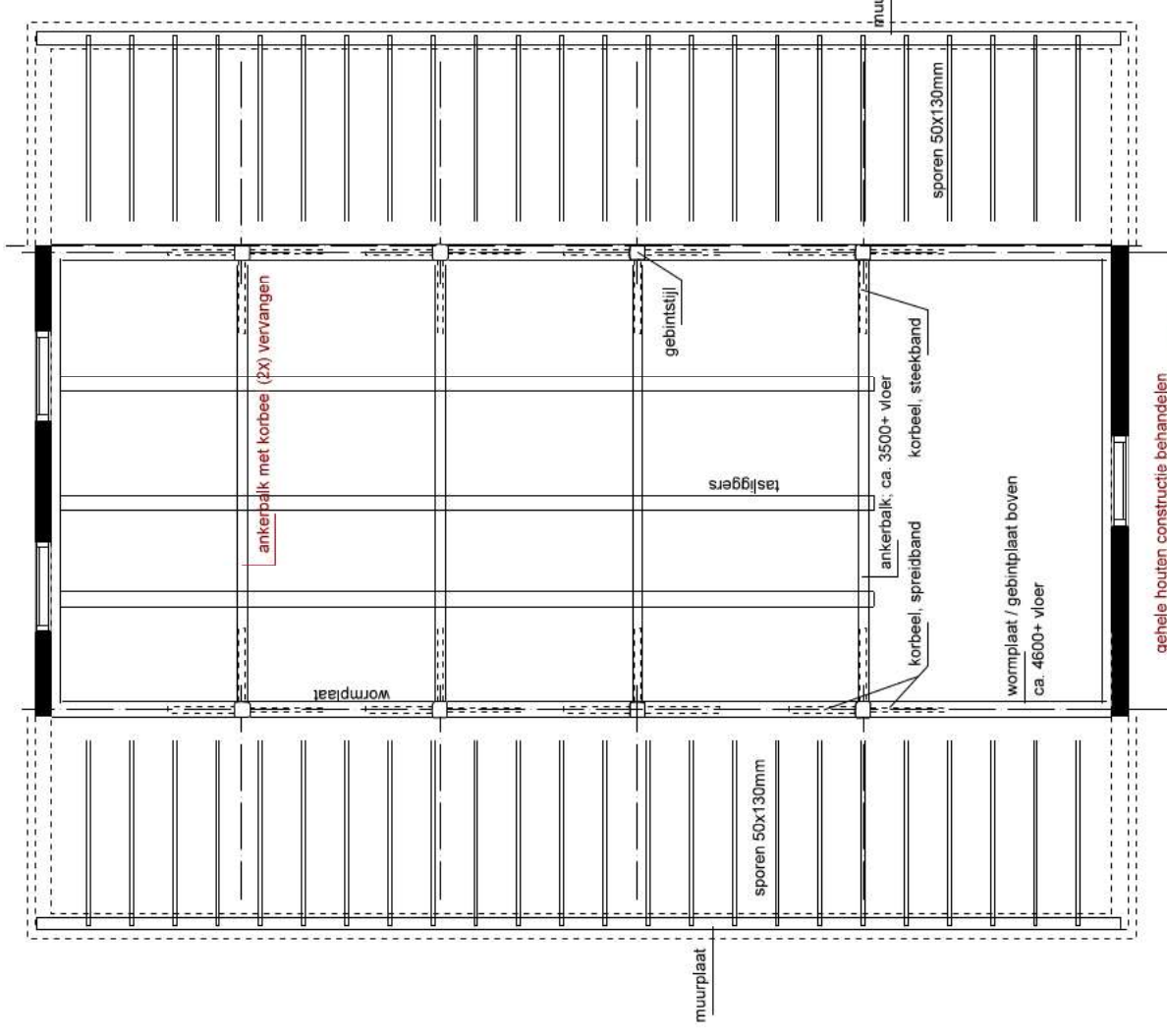
geheng en duim roestwerend behandelen

indien niet aanwezig smeedwerk als bestaand



Constructie - hilde bestaand

Restauratie werkzaamheden

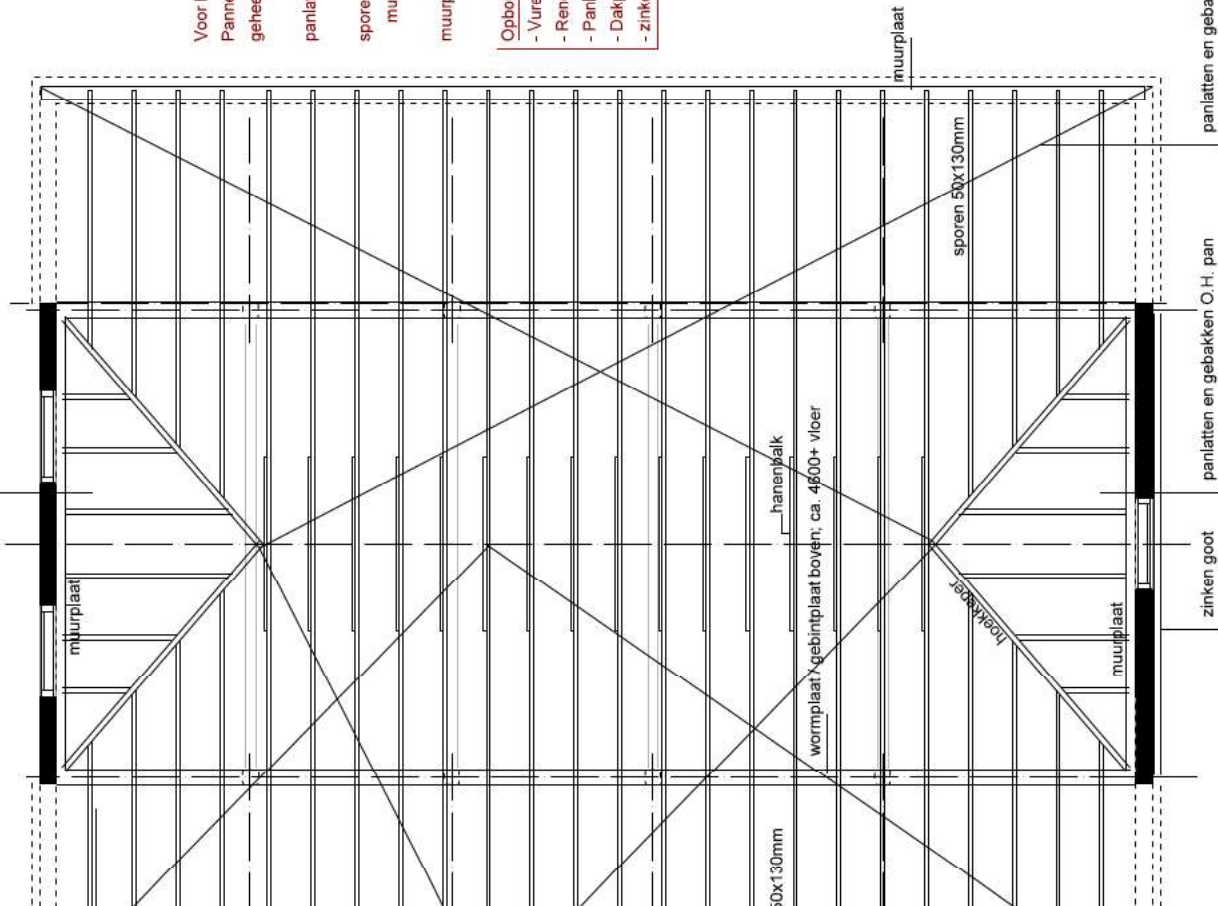


gehele houten constructie behandelen  
tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

verbindingen controleren / deels vervangen

Constructie - verdieping bestaand Restauratie werkzaamheden

panlatten en gebakken O.H. pan



Voor hele dak:

Pannen 50% vervangen  
geheel nieuw schikken

panlatten 100% vervangen

sporen: 40 stuks vervangen van  
muurplaat tot aan wormplaat

muurplaat 200x80mm rondom geheel vervangen

Opbouw dak t.b.v. energie/duurzaamheid:

- Vuren houten delen aanbrengen op sporen
- Renovatiedakplaat
- Panlatten
- Dakpannen
- zinken mastgoot met afwatering naar sloot

## Restauratieplan schuur

Schuur Landgoed Mataram  
Poppenallee 31  
7722 KW Dalfsen



Foto exterieur

Behoort bij aanvraag Omgevingsvergunning

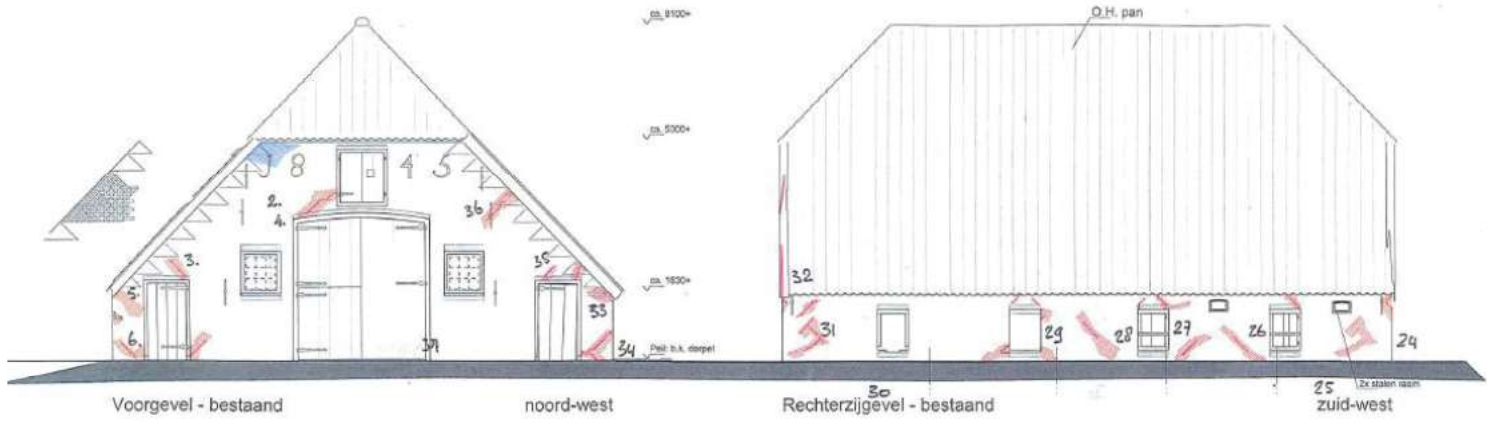
Werknummer 17-1631

Datum 06 februari 2018

## **Foto's exterieur**

zie voor locatie tekening

Locatie foto's exterieur



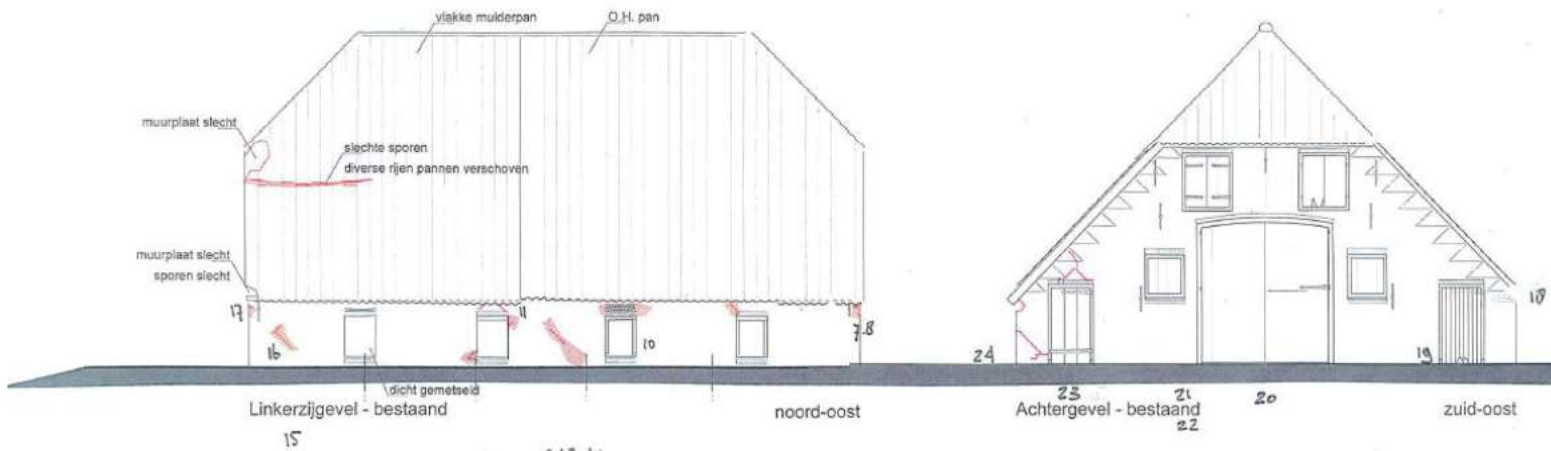
Voorgevel - bestaand

noord-west

Rechterzijgevel - bestaand

zuid-west

- Scheurvoring - metselwerk 1.
- Vochtplek metselwerk



Linkerzijgevel - bestaand

noord-oost

Achtergevel - bestaand

zuid-oost

12.15.14



E 01



E 02

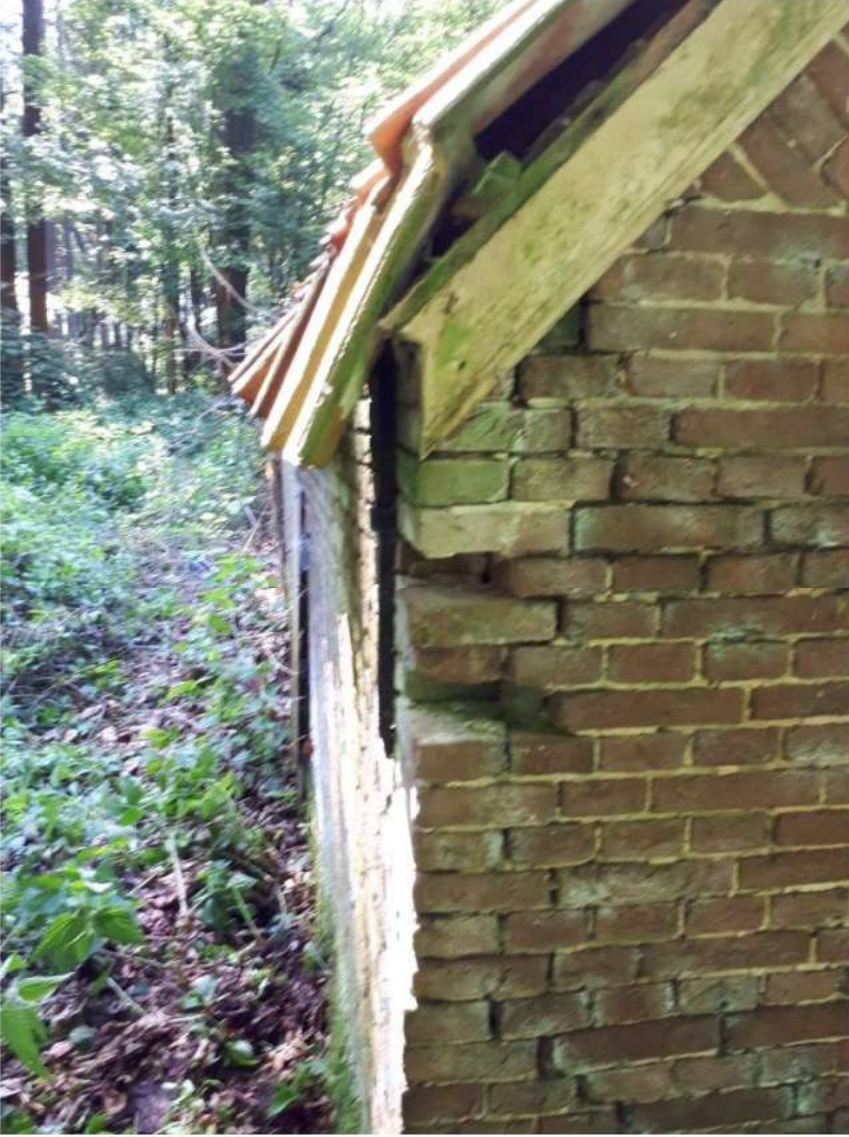


E 03





E 04



E 05



E 06



E 07



E 08



E 09



E 10



E 11



E 12



E 13



E 14



E 15



E 16





E 17



E 18



E 19



E 20



E 21



E 22



E 23



E 24



E 25



E 26



E 27



E 28





E 29



E 30



E 31



E 32



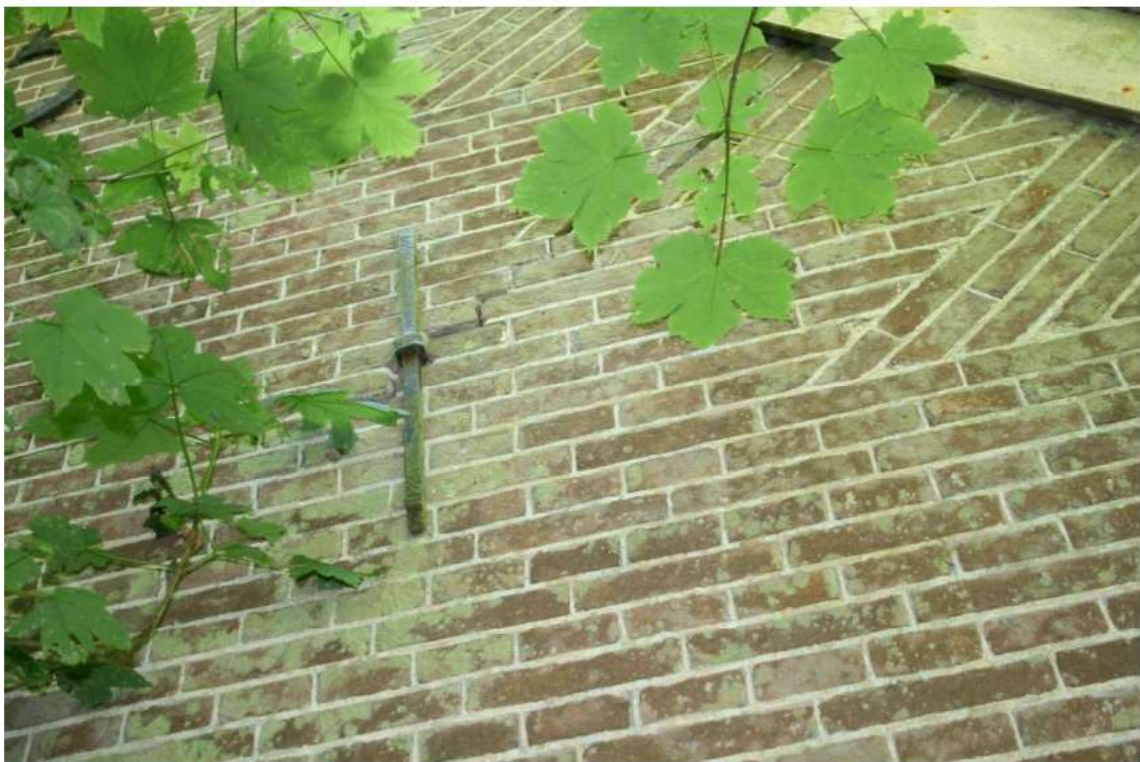
E 33



E 34



E 35



E 36



E 37





## Restauratieplan schuur

Schuur Landgoed Mataram  
Poppenallee 31  
7722 KW Dalfsen



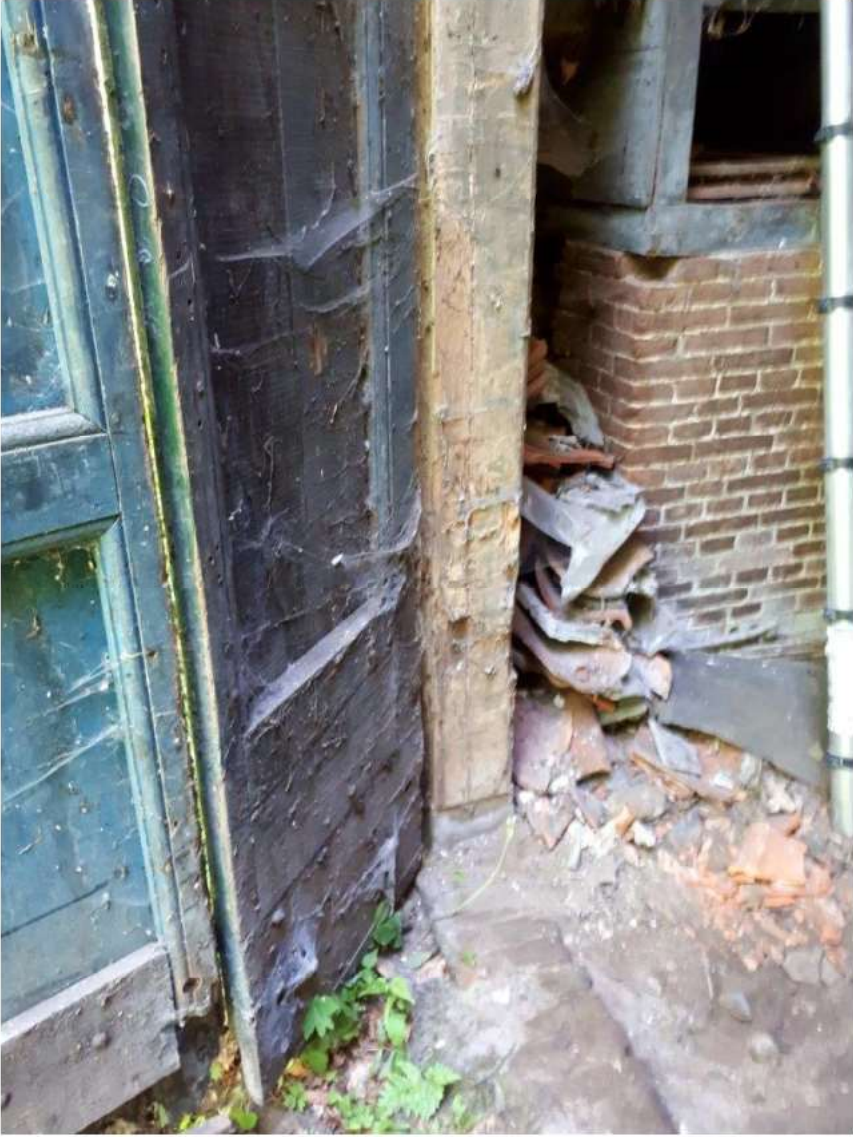
Foto interieur

Behoort bij aanvraag Omgevingsvergunning  
Werknummer 17-1631  
Datum 06 februari 2018

## **Foto's interieur**

zie voor locatie tekening

Locatie foto's interieur















































**INSPECTIERAPPORT 2017**  
**Objectnummer 2195**  
**Schuur Landgoed Mataram**  
**Poppenallee 31**  
**7722 KW Dalfsen**



Monumentenwacht Overijssel en Flevoland  
Heinoseweg 6a  
7722 JP Dalfsen  
tel. 038-4603237  
info@monumentenwacht-ovfl.nl  
www.monumentenwacht-ovfl.nl  
copyright © 2017 St. Monumentenwacht Overijssel en Flevoland  
gesubsidieerd door:

**Objectgegevens**

Objectnummer: 2195  
Gemeente Dalfsen  
Monumentnummer: RM 529498  
Oorspronkelijke functie: 05 Gebouwen, woonhuizen

**Inspectiegegevens**

Inspectienummer: 2195.17.170315  
Inspectie uitgevoerd door: P. Zuidberg  
Datum inspectie: 26-04-2017

**Inleiding**

Voor nadere informatie verwijzen wij u graag naar onze website [www.monumentenwacht-ovfl.nl](http://www.monumentenwacht-ovfl.nl).  
Voor uitvoering van werkzaamheden adviseren wij u om te informeren bij de gemeente of deze een vergunnings- of meldingsplicht hebben.

**Inspectieplan****Algemeen**

Risicoklasse 03  
Frequentie inspectie (maanden) 18  
Inspecties mogelijk vanaf (tijd) 7:00 uur  
Geen inspectie mogelijk op (dagen) In overleg.

Eigenaar:

telefoon/  
e-mail

Contactpersoon:

telefoon/  
e-mail

Sleuteladres:

telefoon/  
e-mail**Bereikbaarheid en toegankelijkheid**

Het interieur is goed toegankelijk voor inspecties. Het exterieur is goed bereikbaar voor inspecties en ook goed bereikbaar voor reparaties.

**Locatie**

- bus parkeren voor de schuur.

**Interieur**

- de hildevloeren en slieten voor zover nog aanwezig zijn niet betrouwbaar.

**Exterieur**

- met 2- en 1-delige ladder goed te inspecteren.

**Materialen op locatie**

- in de schuur liggen reserve pannen.

**Materialen om mee te nemen**

- n.v.t.

**Algemeen**

De constructieve toestand (casco) van het gebouw is matig. De onderhoudstoestand is slecht. Uit de rapporten van de laatste 5 jaar blijkt dat de onderhoudsstaat van het gebouw achteruit gaat. Dit is een gevolg van het feit dat er onvoldoende onderhoud wordt uitgevoerd.

**Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit****onderdelen**

- uitvoeren algehele restauratie

**rubriek**

-

**technische staat**

slecht

**termijn**

1 jaar

**Bijlagen**

- dakplattegrond.



**Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht**



- bouwkundige inspectie.




**Verwerkte materialen**



- geen.

Rubriek	* Toelichting	Hersteladvies Schuur
<p><b>1. GEVELS</b></p> <p><u>1.1 Funderingen</u> - algemene indruk</p> <p><u>1.2 Gevels</u> <i>1.2.1 Baksteen</i> Metselwerk kruisverband - voorgevel g01</p> <p>- muurankers - linkergevel g02</p>	<p><b>R</b> Plaatselijk matig. Voor zover waarneembaar en gezien de kwaliteit van het opgaande muurwerk kunnen plaatselijk gebreken voorkomen.</p> <p><b>M</b> Verspreid scheurvorming, verzakkingen en los metselwerk.</p>  <p>Scheurvorming door spatkrachten van de kap.</p>  <p>Verzakking en weggefallen metselwerk.</p>  <p>Scheurvorming boven segmentboog.</p> <p><b>M</b> Wegens roestvorming.</p> <p><b>M</b> Plaatselijk verzakking zijgevel mogelijk fundering probleem.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ uitvoeren funderingsonderzoek</li> <li>○ rekening houden met enig herstel</li> <li>○ het inboeten van het metselwerk dient met bijpassende steen en mortel (op kalkbasis) uitgevoerd te worden, lettend op kleur, hardheid en afmeting</li> <li>○ herstellen ± 9 m<sup>2</sup></li> <li>○ ontroesten en behandelen 10 ankers</li> <li>○ herstellen ± 5 m<sup>2</sup></li> </ul>




Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Schuur
- muurankers	M	Wegens roestvorming.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ontroesten en behandelen 2 ankers</li> </ul>
- achtergevel g03	M	Verspreid ernstige scheurvorming veroorzaakt door roestende kozijnankers en slechte verankering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ plaatselijk herstellen ± 7 m<sup>2</sup></li> <li>○ vervangen roestende kozijnankers, de ankers uithakken en vervangen door roestvast stalen kozijnankers</li> </ul>
			
Ernstige scheurvorming.			
- muurankers	M	Wegens roestvorming.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ontroesten en behandelen 6 ankers</li> </ul>
- rechtergevel g04	M	Verspreid los metselwerk.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ plaatselijk herstellen ± 8 m<sup>2</sup></li> </ul>
- muurankers	M	Wegens roestvorming.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ontroesten en behandelen 2 ankers</li> </ul>
Voegwerk			
- voorgevel g01	M	Verspreid over de gevel komt uitgesleten en weggevallen voegwerk voor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ herstellen uitgesleten voegwerk, kleur en samenstelling aanpassen aan bestaand werk</li> <li>○ rekening houden met ± 9 m<sup>2</sup></li> </ul>
- linkergevel g02	M	Door lekkages van het dak is het voegwerk diep uitgesleten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ herstellen uitgesleten voegwerk, kleur en samenstelling aanpassen aan bestaand werk</li> <li>○ het maaiveld tot op de fundering ontgraven en alle voegen volzetten</li> <li>○ rekening houden met ± 15 m<sup>2</sup></li> </ul>
- achtergevel g03	M	Verspreid over de gevel komt uitgesleten en weggevallen voegwerk voor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ herstellen uitgesleten voegwerk, kleur en samenstelling aanpassen aan bestaand werk</li> <li>○ rekening houden met ± 10 m<sup>2</sup></li> </ul>
- rechtergevel g04	M	Enkele gebreken zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het voegwerk is op maaiveld hoogte diep uitgesleten;</li> <li>- verspreid over de gevel komt uitgesleten voegwerk voor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ herstellen uitgesleten voegwerk, kleur en samenstelling aanpassen aan bestaand werk</li> <li>○ het maaiveld tot op de fundering ontgraven en alle voegen volzetten</li> <li>○ rekening houden met ± 15 m<sup>2</sup></li> </ul>
			
Los en uitgesleten voegwerk.			




Rubriek	* Toelichting	Herstelladvies Schuur
1.4 Vensters		
1.4.2 Hout Kozijnen, ramen en deuren en overige kwetsbare onderdelen - voorgevel g01	<p><b>S</b> Houtrotaantastingen komen voor in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kozijn hooiluik;</li> <li>- hooiluik;</li> <li>- inrijdeurkozijn stijl;</li> <li>- verspreid in de inrijdeuren;</li> <li>- kozijnen zijdeuren;</li> <li>- verspreid in de staldeuren;</li> <li>- onderdorpel raamkozijn;</li> <li>- raam met roede verdeling.</li> </ul> <p>Bij bovenstaande ramen hebben lui-ken voor gezeten, deze zijn niet meer aanwezig.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen kozijn (122 cm x 132 cm)</li> <li>○ vervangen 2 luiken (50 cm x 115 cm)</li> <li>○ aanlassen kozijnstijl (50 cm x 14 cm / 0,75 m<sup>1</sup>)</li> <li>○ vervangen inrijdeuren (2/160 cm x 350 cm)</li> <li>○ aanlassen kozijnstijl (2/8 cm x 12 cm/0,40m<sup>1</sup>)</li> <li>○ vervangen staldeuren (2/93 cm x 190 cm)</li> <li>○ vervangen onderdorpels raamkozijnen (2/8 cm x 12 cm / 0,94m<sup>1</sup>)</li> <li>○ vervangen ramen met roede verdeling (2/80 cm x 85 cm)</li> <li>○ aanbrengen luiken (2/80 cm x 85 cm)</li> </ul>
- linkergevel g02	<p><b>S</b> Houtrotaantastingen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mestdeurkozijnen;</li> <li>- mestdeurtjes.</li> </ul> <p>Eén mestdeurtje is in het verleden dichtgemetseld.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen kozijn (3/75 cm x 120 cm)</li> <li>○ vervangen mestdeurtjes (3/65 cm x 104 cm)</li> </ul>
- achtergevel 03	<p><b>S</b> Houtrotaantastingen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hooiluik;</li> <li>- inrijdeurkozijn stijlen;</li> <li>- de inrijdeuren;</li> <li>- staldeuren;</li> <li>- onderdorpel raamkozijnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen luiken (4/50 cm x 115 cm)</li> <li>○ aanlassen kozijnstijlen (2/100 cm x 14 cm/0,75m<sup>1</sup>)</li> <li>○ vervangen inrijdeuren (2/160 cm x 350 cm)</li> </ul>


Rubriek	* Toelichting	Hersteladvies Schoor
	 <p>Houtrot inrijdeuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen staldeuren (2/93 cm x 190 cm)</li> <li>○ vervangen onderdorpels (2/8 cm x 12 cm / 0,94m<sup>1</sup>)</li> </ul>
<p>- rechtergevel g04</p>	<p><b>S</b> Houtrotaantastingen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mestdeurkozijnen;</li> <li>- mestdeurtjes.</li> </ul>  <p>Ontbrekende delen kozijn en mestdeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen kozijn (4/75 cm x 120 cm)</li> <li>○ vervangen mestdeurtjes (4/65 cm x 84 cm)</li> </ul>
<p>1.4.3 Gietijzer/staal</p> <p>- stalramen (2) g04</p>	<p><b>S</b> Door roestvorming aangetast, ook ontbreekt de middenstijl.</p>  <p>Roestvorming en afgebroken stijl.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen (2/45 cm x 27 cm)</li> </ul>
<p>- hang- en sluitwerk</p>	<p><b>S</b> Verspreid ernstige roestvorming, plaatselijk ontbreken er delen of zijn delen afgeroest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ het bruikbare hang- en sluitwerk zorgvuldig verwijderen, roestwerend behandelen en terugplaatsen</li> <li>○ resterend beslag bij laten smeden</li> </ul>

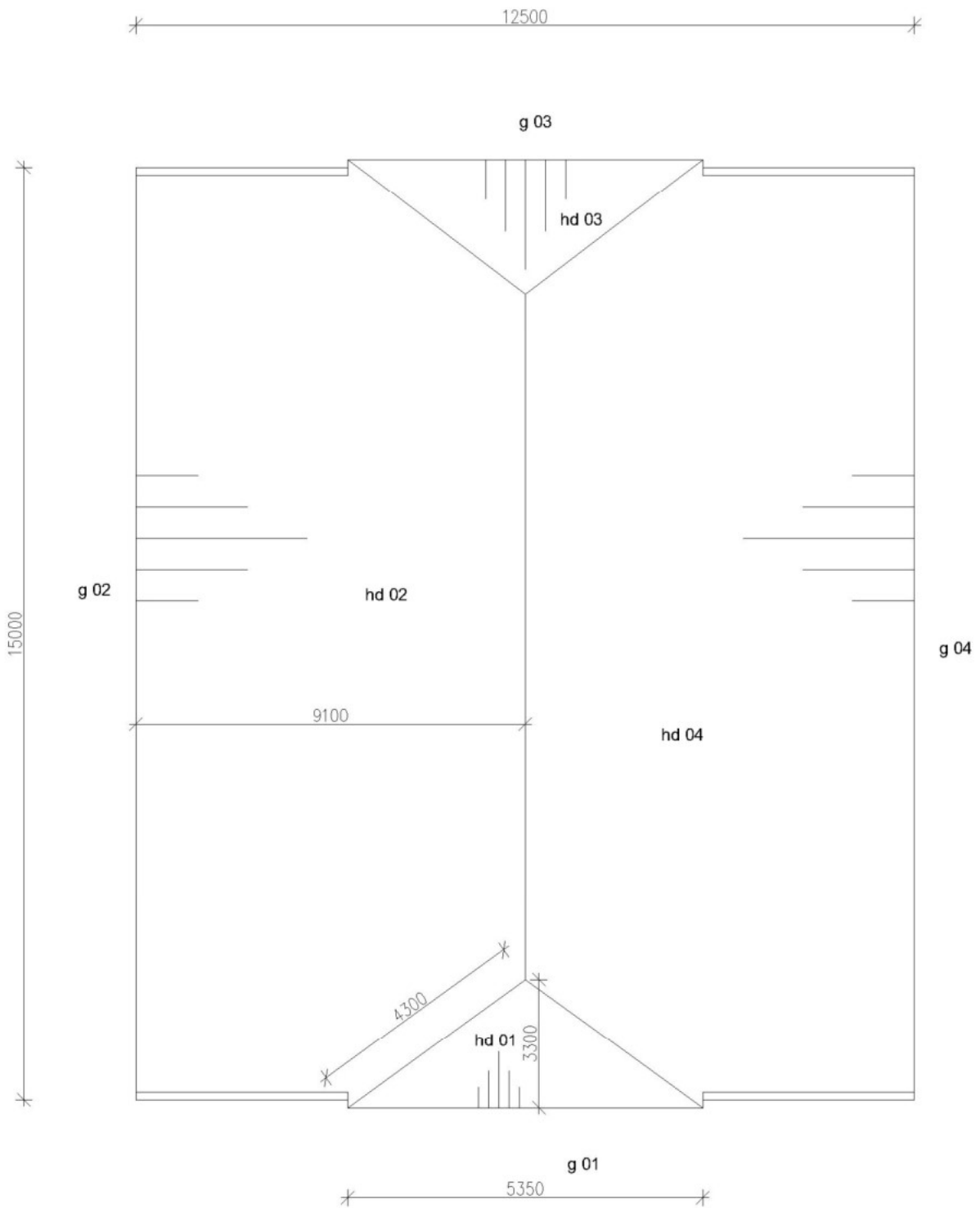
Rubriek	* Toelichting	Hersteladvies Schuur
<p>1.7 Glas/schilderwerk</p> <p>1.7.1 Beglazing</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkele beglazing</li> </ul> <p>1.7.2 Schilderwerk</p> <p>Buitenschilderwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- houtwerk algemeen</li> </ul> <p>- muur- jaartal ankers</p> <p>Binnenschilderwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  <p>Ontbrekende duim en geheng.</p> </div> <p><b>S</b> De beglazing ontbreekt.</p> <p><b>S</b> Schraal en verspreid bladdert het af.</p> <p><b>S</b> Schrale beschermlaag.</p> <p><b>S</b> Schraal en verspreid bladdert het af.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ na herstel ramen, beglazing aanbrengen</li> <li>○ uitvoeren groot onderhoud na herstel houtwerk.</li> <li>○ roestwerend behandelen</li> <li>○ uitvoeren groot onderhoud na herstel houtwerk.</li> </ul>
<p><b>2. DAKEN</b></p>		
<p>2.1 Kapconstructies</p> <p>2.1.1 Hout</p> <p>Bezaagde sporen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> <li>- muurplaten</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bezaagde sporen</li> </ul>	<p>Het dak is uitgevoerd als zadeldak, voorzien van wolfseinden. Wegens opslag van diverse materialen beperkt geïnspecteerd.</p> <p><b>S</b> Door lekkages zijn de muurplaten verspreid aangetast door houtrot.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Door houtrot ontbrekende delen muurplaat.</p> </div> <p><b>R</b> In de onderdelen van de sporen komt verspreid houtrot voor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen muurplaten (20 cm x 8 cm / 41 m<sup>2</sup>)</li> <li>○ rekening houden met vervangen van ± 20 spooronderdelen</li> </ul>
<p>2.2 Dakbedekking</p> <p>2.2.2 Pannen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- panlatten</li> </ul>	<p><b>S</b> Verspreid komen er vermolmde panlatten voor tevens is de vernageling aan roestvorming onderhevig en liggen latten deels los.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ vervangen panlatten op alle dakvlakken (± 275 m<sup>2</sup>)</li> </ul>



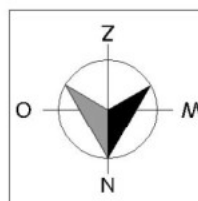
Rubriek	* Toelichting	Hersteladvies Schuur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvlak hd01, hd03 en hd04</li> </ul>	 <p>Weggezakte pannen door slechte panlatten.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvlak hd02</li> </ul>	<p><b>R</b> Dakvlakken zijn bedekt met rode Oud Hollandse pannen. Plaatselijk zijn pannen weggevallen en door vorstschade schilferen de pannen af. Ook wateren de aansluitingen op de hoek- en nokvorsten in.</p> <p><b>S</b> Oudhollandse pannen en vlakke cementpannen. De cementpannen pannen schilferen af door vorstschade en slijtage. Ook vallen pannen weg door vermolmde panlatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ de aanwezige pannen uitsorteren en aanvullen</li> <li>○ wolfseind hd01 (8,5 m<sup>2</sup>)</li> <li>○ wolfseind hd03 (8,5 m<sup>2</sup>)</li> <li>○ dakschild hd04 (127 m<sup>2</sup>)</li> <li>○ cementpannen vervangen door Oud Hollandse pannen (± 60 m<sup>2</sup>)</li> <li>○ dakvlak hd02 (127 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoekkeper- nokvorsten</li> </ul>	 <p>Versleten cementpannen.</p> <p><b>S</b> De hoekkeper- nokvorsten zijn gebarsten en liggen los. Tevens valt de aansmeermortel weg.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> <li>- overstek</li> <li>- windveren</li> </ul>	 <p>Gebarsten en losliggende hoekkepervorst.</p> <p>Ter plaatse van g01 en g03 heeft het dak een overstek gehad. Deze zijn niet meer aanwezig.</p> <p><b>S</b> De overstekken zijn door inwatering weggevallen.</p> <p><b>S</b> door houtrot weggevallen windveren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ herleggen nok- en hoekkepervorsten</li> <li>○ rekening houden met bijleveren nieuwe vorsten, de bestaande en nieuwe vorsten met roestvast stalen schroeven vastzetten</li> <li>○ hoekkepervorsten hd01 (2 /± 4,3 m<sup>1</sup>)</li> <li>○ hoekkepervorsten hd03 (2 /± 4,3 m<sup>1</sup>)</li> <li>○ nokvorsten (± 10 m<sup>1</sup>)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> <li>- overstek</li> <li>- windveren</li> </ul>	<p>Ter plaatse van g01 en g03 heeft het dak een overstek gehad. Deze zijn niet meer aanwezig.</p> <p><b>S</b> De overstekken zijn door inwatering weggevallen.</p> <p><b>S</b> door houtrot weggevallen windveren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aanbrengen overstekken (4/20 cm x 530 m<sup>1</sup>)</li> <li>○ aanbrengen windveren (4/17 cm x 530 m<sup>1</sup>)</li> </ul>

Rubriek	* Toelichting	Hersteladvies Schuur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dekplanken</li> </ul>	<p><b>S</b> Door houtrot ernstig aangetaste dekplanken.</p>  <p>Ernstige houtrot dekplank.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aanbrengen dekplanken (4/18 cm x 530 m<sup>1</sup>)</li> </ul>
<p><b>3. INTERIEUR</b></p>		
<p><u>3.0 Algemeen</u></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> </ul>	<p>De schuur wordt gebruikt voor opslag van landbouwmachines.</p>	
<p><u>3.1 Binnenwanden</u></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen</li> </ul>	<p><b>R</b> In de schuur komen enkele niet dragende scheidingswanden voor.</p>	
<p><u>3.2 Dragende constructies/vloeren</u></p>		
<p><u>3.2.1 Dragende constructies</u></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebinten</li> </ul>	<p><b>R</b> Plaatselijk houtwormaantastingen. Plaatselijk losse verbinding.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ankerbal achterste gebint</li> </ul>	<p><b>S</b> Verspreid houtrot en vermolmd.</p>	
		
<p>Ernstige houtrot ankerbalk.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hildbalklaag</li> </ul>	<p><b>S</b> Verspreid afgerot.</p>	
		
<p>Afgerotte balken.</p>		

Rubriek	*	Toelichting	Hersteladvies Schuur
3.2.2 <i>Vloeren</i> - begane grondvloer  - hildevloer	<b>M</b>  <b>S</b>	Bestaande uit bestrating en beton, wegens opslag beperkt geïnspecteerd. verspreid verzakkingen. De vloeren zijn aangetast door zwam en houtworm. 	<input type="radio"/> herleggen bestrating  <input type="radio"/> rekening houden met vervangen van 2 vloeren (± 50 m²)
<b>4. DIVERSEN</b>			
<b>4.1 Technische installaties</b>			
<b>4.1.1 Algemeen</b> - algemeen			
NB Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installatie val buiten de inspectie van de Monumentenwacht.			
<b>4.1.3 Brandbeveiliging</b> - algemeen			
NB De inspectie van de brandbeveiligingsinstallatie heeft uitsluitend betrekking op de uiterlijke toestand.			
<b>4.1.4 Elektra</b> - algemene indruk			
<b>S</b> Aanwezige elektrische systemen worden door ons alleen uitwendig gecontroleerd.			
<input type="radio"/> elektriciteitsnetwerk aanpassen conform de hedendaagse eisen			
<b>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</b> - algemeen			
<b>G</b> Door middel van ladders.			
<b>4.3 Bestrating/terrein</b> - algemeen			
<b>M</b> Grasland met struikgewas.			
<input type="radio"/> periodiek gras en struikgewas terugsnoeien			
<b>4.5 Bomen/begroeiing</b> - algemeen			
<b>M</b> Rondom de schuur begroeiing voor opschietend struikgewas.			
<input type="radio"/> periodiek de struiken terugsnoeien			



Legenda/Renvooi	
g01, g02	nummering gevels
hd01, hd02	nummering hellende daken



 <b>stichting monumentenwacht overijssel en flevoland</b>	
Object: 2195 Schuur	
Adres: Poppenallee 31	
Plaats: Dalfsen	schaal 1: 100
Mon. status: RM 529498	Maken in het werk te controleren

## Ruimtelijke Onderbouwing Landgoed Mataram (Poppenallee 31)



## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling (1.1) en de ligging (1.2) en begrenzing van het gebied (1.3) aangegeven. Verder wordt een opsomming van de bestemmingen van het geldende bestemmingsplan gegeven (1.4), dat met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vallen.

### 1.1. Aanleiding van de ontwikkeling

Landgoed Mataram in de gemeente Dalfsen omvat een buitenplaats. De buitenplaats is circa 60 hectare groot en bestaat uit een villa (twee woningen), koetshuis (woning), tuinmanswoning, hoeve, bossen en (verpachte) landerijen. Voorts behoort nog losliggende landbouwgrond bij Mataram.

**Kaart 1: Landgoed Mataram**



Bron: *Ontwikkelingsvisie Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)*

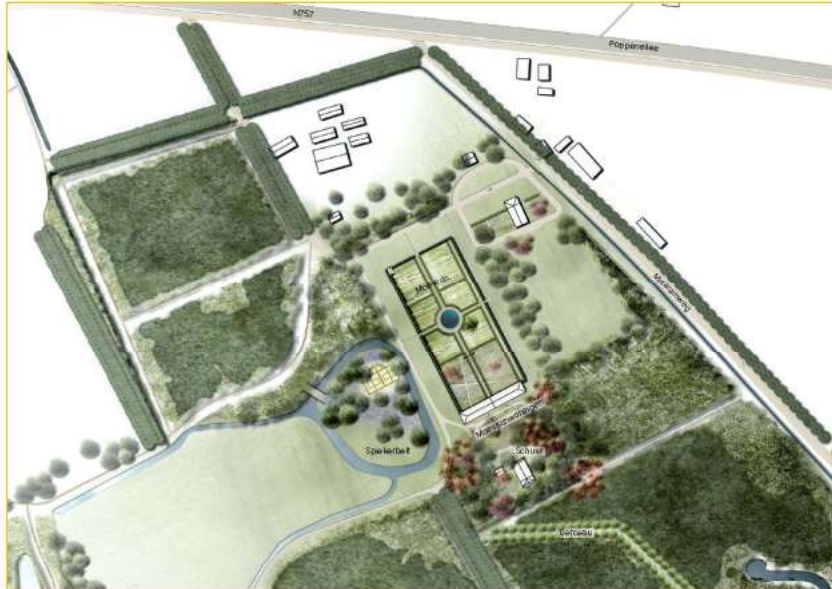
Op basis van de huidige exploitatie kan Mataram met BRIM-steun onderhoud aan de gebouwen verrichten en het hoogst noodzakelijke reguliere landschapsonderhoud doen, mits daarvoor de (gebruikelijke) subsidies verleend worden. Voor grotere (groene) onderhoudswerkzaamheden ontbreken de financiële middelen, waardoor er achterstallig landschapsonderhoud ontstaan is. Ook zijn er geen middelen om verder te investeren in (herstel van) natuur en landschap.

De huidige eigenaar heeft als ambitie om de cultuurhistorische aanleg beter zichtbaar te maken en Mataram economisch weerbaar te maken. Uiteindelijk dienen er voldoende inkomsten uit Mataram te komen om periodiek alle benodigde werkzaamheden te kunnen verrichten zodat deze monumentale buitenplaats binnen de familie in stand gehouden kan worden.

Om landgoederen en buitenplaatsen duurzaam in stand te houden en kenmerkende onderdelen te laten zijn van ons landschap, is een toekomstvisie t.a.v. beheer en ontwikkeling noodzakelijk. De visie van de eigenaren voor landgoed Mataram te Dalfsen is neergelegd in de 'Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram' (zie bijlage 1). Om het plan tot uitvoering te brengen zijn daarin verschillende uitvoeringsprojecten geformuleerd. Hergebruik c.q. nieuwe functie(s) voor bijvoorbeeld de oude schuur en de moestuin alsmede de ontwikkeling van nieuwe bebouwing ('nieuw rood') moeten inkomsten genereren om het landgoed op te knappen, achterstallig onderhoud weg te werken en om het vervolgens te duurzaam te beheren.

In overleg met de provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen is gestart met een transformatieplan voor 'de oude schuur' op het landgoed. Al gauw bleek dat transformatie van de schuur slechts betekenis kan krijgen binnen een visie op de zogenaamde "herkerning" van het landgoed. Met de beoogde ontwikkelingen wordt bijvoorbeeld de woonfunctie belangrijker.

### Kaart 2: Inrichtingsplan Mataram



Bron: *Ontwikkelingsvisie Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)*

Wat betekent dit voor de hoofdopzet van het landgoed? Door hier over na te denken en deze te ontwerpen wordt een nieuwe 'tijdlaag' toegevoegd en worden bovengenoemde initiatieven (nieuwe woningen en transformatie schuur) in een ruimtelijk kader geplaatst.

### Kaart 3: Oude schuur op Mataram



Bron: *Ontwikkelingsvisie Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)*

Ter ondersteuning van de economische duurzame draagkracht van het landgoed Mataram te Dalfsen, willen de initiatiefnemers drie nieuwe woningen bouwen. Eén woning wordt gerealiseerd in een oude landbouwschuur en wordt dus in het kader van het VAB beleid gebouwd. Voor de andere twee woningen wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Groen regeling. Er wordt namelijk ook eenmalig groot onderhoud gepleegd aan het groen en enkele karakteristieke kenmerken op het landgoed. Ook vinden herstelwerkzaamheden

plaats van bijna teloor gegane landgoedelementen. De opbrengsten van de nieuwe woningen worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed (zie bijlage 2).

### 1.1.1. Advisering over het plan

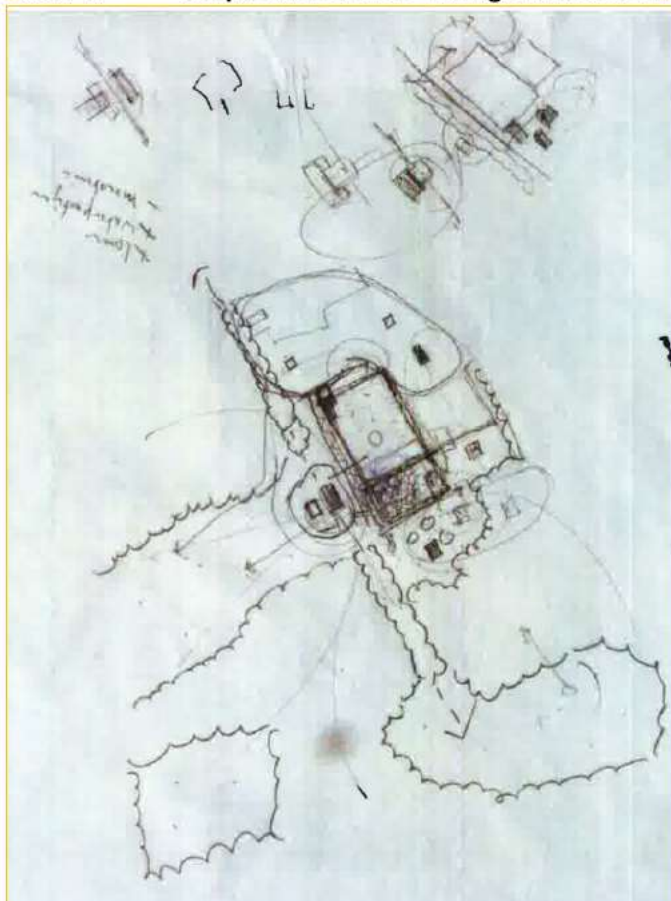
#### 1.1.1.1. Terreininrichting

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft het volgende advies uitgebracht over het concept van het rapport 'Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram':

*Wij adviseren als aanvullende randvoorwaarde op te nemen dat de nieuwe volumes in het ontwerp blijf geven van een eigentijdse laag, een eigentijds ontwerp met respect voor de historische waarden. Er ontbreken nog wat essentiële punten voor de beoordeling hiervan. Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen dat het erfensemble van de hoeve wordt ontworpen in een meer informele sfeer, passend bij het oorspronkelijke karakter, in functionele relatie met de moestuin maar niet in een hechte ruimtelijke structuur.*

Op Kaart 4 is de erfinrichtingsschets weergegeven, zoals die voortkwam uit een werksessie in 2013 over deze ontwikkeling en die is opgenomen in het advies van de ervenconsulent en uiteindelijk verwerkt in de ontwikkelingsvisie.

**Kaart 4. Output werksessie Landgoed Mataram**



Bron: Advies d.d. 25 juli 2016 van Het Oversticht

Ten aanzien van deze schets is in het advies het volgende commentaar gegeven:

*Wonen rondom de moestuin met verschillende woonclusters: het bestaande cluster, wonen op Spiekerbelt, het cluster bij de schuur. De moestuin eventueel verkleinen ten behoeve van nieuwe*



woningen in een moestuin-setting (appelgaard). Er is later voor gekozen de Spiekerbelt niet te bebouwen, de familie heeft de voorkeur aangegeven om niet in de moestuin te bouwen maar aan de rand. Dit in combinatie met wonen in de oude boerenschuur. Dit principe is een heldere keuze, passend in de aanleg.

### 1.1.1.2. Beeldkwaliteit

De adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van Het Oversticht heeft zijn visie op het Beeldkwaliteitsplan gegeven. Over de vormgeving en de beeldkwaliteit is de nodige discussie (geweest). Enerzijds over de tot woning te transformeren schuur (Hoeve 1845) en anderzijds over de moestuinwoningen.

#### Hoeve 1845 (oude schuur)

De toegankelijkheid vanaf de zijgevel en de benodigde lichttoetreding vorm(d)en het belangrijkste discussiepunt; de eigenaar wil(de) een dakoplifting vanuit de nok, hetgeen vanuit historisch oogpunt (behoud eenduidig dakvlak van de schuur) niet gewenst is. Uit eindelijk heeft dit geleid tot het verwijderen van de dakoplifting in de schetsen.

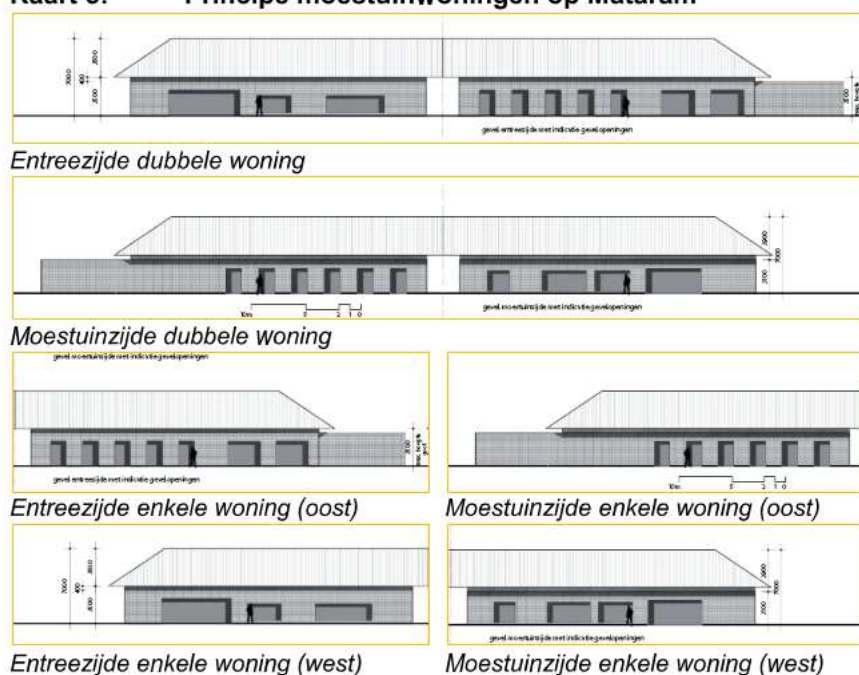
#### Moestuinwoningen

Voor de moestuinwoningen zijn er feitelijk twee varianten:

1. twee woningen onder één kap, onder de kap gescheiden door een poort naar de moestuin;
2. een zelfstandige woning.

Beide varianten zijn ruimtelijk aanvaardbaar en afhankelijk van de onderhandelingen tussen de verkoper en de koper. Bij variant 1 moeten immers beide woningen gebouwd worden, maar er kan dan nog geen koper voor zijn en dat brengt een ongewild financieel risico met zich mee. Vanwege dit gegeven is dan een schilddak bij het pad niet toegestaan.

#### **Kaart 5: Principe moestuinwoningen op Mataram**



Bron: Beeldkwaliteitsplan Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)

### 1.1.1.3. Rood met groen

De moestuinwoningen zijn rode invullingen als compensatie voor de investeringen in het groen in landschaps- en natuurherstel, waarbij de verkoop van de bouwkavels de eenmalige investeringen dekken en de erfpacht de langetermijncosten van het onderhoud.

Vanwege exploitatietechnische redenen wordt er voor gekozen de moestuinwoningen middels een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen.

De financiële onderbouwing voor het Rood met groen is door de provincie akkoord bevonden.

### 1.1.2. Eindresultaat

Na intensief overleg tussen Het Oversticht, de provincie Overijssel, de RCE en de gemeente Dalfsen is uiteindelijk een passend plan ontstaan (bijlage 1) met daarin opgenomen ook de beeldkwaliteit van de moestuinwoningen, de hoeve en de open te stellen wandelpaden.

## 1.2. Ligging

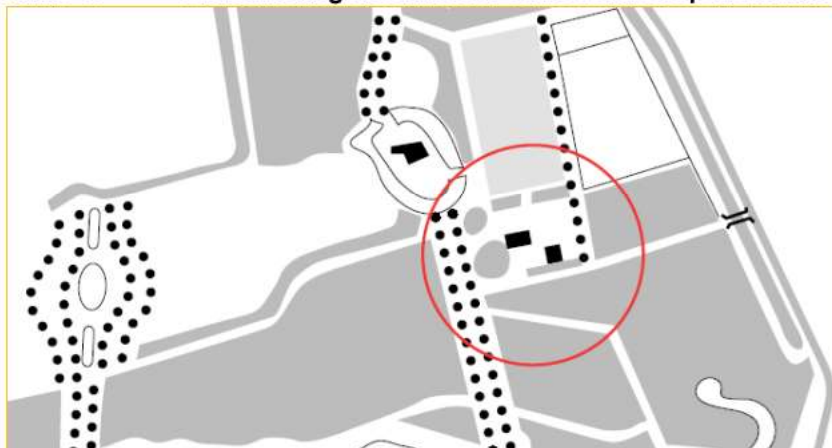
Het landgoed Mataram (rood op Kaart 7a) ligt samen met het landgoed De Horte in de westelijke punt van de landgoederenzone van de gemeente Dalfsen, aan de doorgaande weg van Wijthmen naar Dalfsen (N757) en in groter verband van Zwolle naar Ommen.

Beide landgoederen vormen de groene entree van Dalfsen vanuit Zwolle en de inleiding naar het Vechtdal.

### 1.2.1. Ontwikkelingsgebied

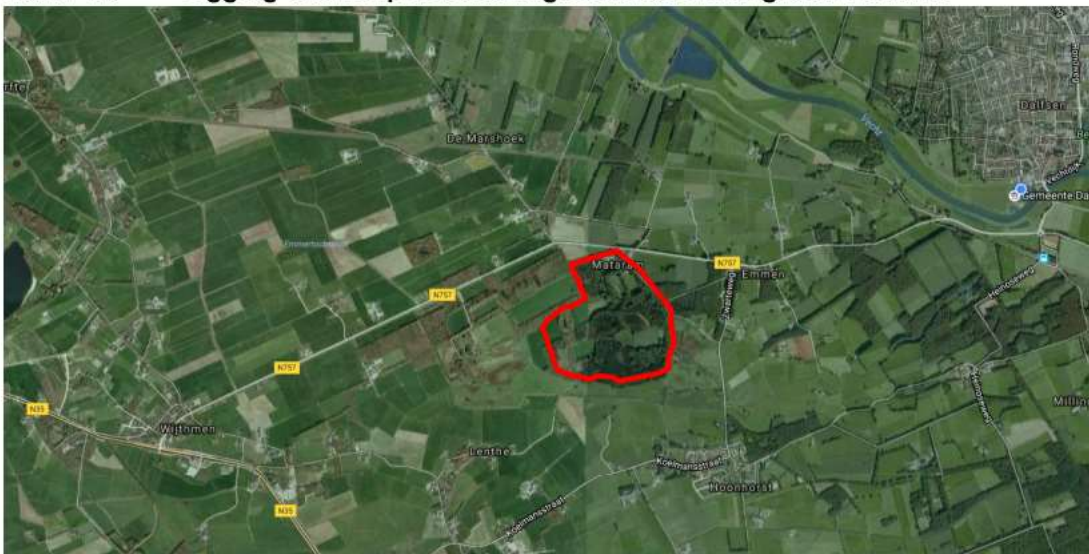
Het ontwikkelingsgebied betreft de historische moestuin (geel omrand op Kaart 7b) met de bijbehorende schuur/boerderij (Kaart 6) in het noordoosten van het landgoed.

**Kaart 6: Ontwikkelingslocatie met oude schuur op Mataram**



Bron: *Ontwikkelingsvisie Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)*

**Kaart 7a. Ligging van het perceel landgoed Mataram in groter verband**



Bron: [www.google.nl](http://www.google.nl)

**Kaart 7b. Ligging ontwikkelingsgebied in het landgoed**



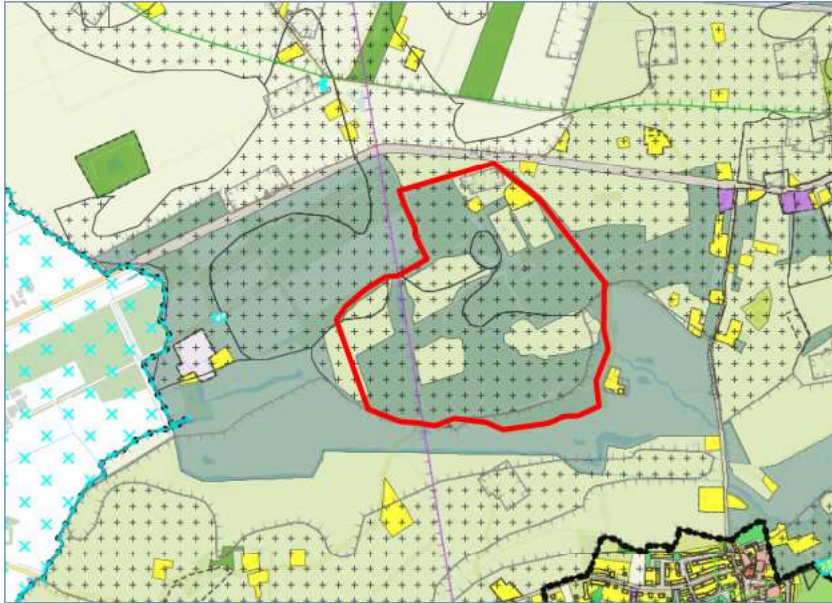
Bron: Gemeente Dalfsen

### 1.3. Geldende bestemmingen

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de volgende bestemmingen (zie Kaart 8a en b):

- 'Agrarisch met waarden' (AW), met een bouwvlak op het bestaande agrarische bedrijf,
  - 'Wonen' (3 wooneenheden) op de huidige huisplaats van Mataram en dienstwoning
  - 'Natuur' (N),
  - 'Waarde – Archeologie 1' (WR-A1)
  - 'Waarde – Archeologie 5' (WR-A5)
- en de aanduiding:
- 'specifieke bouwaanduiding schuur' (*sba-sch*).

**Kaart 8a. Huidige bestemmingsplan**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Kaart 8b: Detail bestemmingsplan met ontwikkelingsgebied (paars omrand)**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1.    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1.    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking. De SVIR heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die waren benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is aangegeven dat voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, het roer om moet in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Er is nu vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te kunnen veranderen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Buiten deze dertien belangen hebben gemeenten en provincies beleidsvrijheid. Ook werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat gemeenten en provincies zich inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het 10<sup>e</sup> nationale belang, zoals genoemd in de SVIR is relevant voor deze ontwikkeling. Dit geeft ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het economische draagvlak groter en kan het landgoed beter behouden worden. Daarnaast voorziet deze ontwikkeling in de versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten van het Landgoed Mataram. Hiermee voldoet deze ontwikkeling aan de SVIR.

#### 2.1.2.    **Erfgoedwet**

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Dit is één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden. De Erfgoedwet bundelt deze wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering

het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

Aangezien het landgoed Mataram in zijn geheel een rijksmonument is, is deze wetgeving op de Ontwikkelingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan van toepassing. Het vertrouwen dat de regering uitgesproken heeft is bevestigd door het uitgebreide voortraject dat met alle betrokken partijen is doorlopen.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

### **2.2.2. Toetsing generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Hiervoor zijn in dit geval met name de 'S.E.R.-ladder' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' van belang.

De S.E.R.-ladder is ontwikkeld voor stedelijke ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, bedrijfslocaties, toeristische en recreatieve voorzieningen. Het bouwen van de drie nieuwe woningen is een 'stedelijke ontwikkeling'.

Volgens de S.E.R.-ladder (artikel 2.1.3. Omgevingsverordening) zijn stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag op de Groene omgeving (buitengebied) leggen pas mogelijk als:

- hiervoor in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaand bebouwd gebied en deze ruimte ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Bij andere dan stedelijke ontwikkelingen zijn de 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.4 Omgevingsverordening) van toepassing. Volgens deze principes zijn andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving door bouwen en verharderen alleen mogelijk wanneer:

- (her)benutting van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is;
- de mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Verder wordt in de Omgevingsverordening aangegeven dat nieuwvestiging in de Groene omgeving alleen mogelijk is als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden (voldoende) wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit wordt de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening) genoemd.

Bij deze ontwikkeling (bouw van drie woningen en groot onderhoud aan het landgoed) is er juist een winst aan landschappelijke of ecologische waarden. Sociaal economisch gezien is het voor het voortbestaan van het landgoed belangrijk om extra inkomsten te genereren in

de vorm van de drie woningen. Hiermee wordt extra economisch draagvlak gecreëerd, waarmee het landgoed op de lange termijn onderhouden kan worden. Ook het maatschappelijk belang wordt bediend door deze ontwikkeling, door middel van het beter zichtbaar maken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed en van de omgeving.

Voor deze opgave is gezien de aard en omvang geen vergaande kwaliteitsimpuls nodig. De architectuur en inpassing moet wel bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Hiervoor wordt verwezen naar 'conclusie gebiedskenmerken'.

### 2.2.3. Ontwikkelingsperspectieven

Voor het landgoed Mataram gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven (zie Kaart 9):

- 'bestaande natuur' (groen),
- 'zone ondernemen met natuur en water (buiten de EHS)' (groen gestreept) en
- 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)' (geel-groen).

**Kaart 9.      Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie**



Bron: Atlas van Overijssel

#### Bestaande natuur

Het ruimtelijk beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN voorheen de EHS<sup>1</sup>) is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van het NNN waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden moet met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Voor Overijssel geldt de benaming Natuurnetwerk Overijssel (NNO). De kernkwaliteiten binnen het NNO zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNO

---

<sup>1</sup> Her en der wordt nog EHS gebruikt, omdat in de geldende regels die term nog van toepassing is  
3e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen Ruimtelijke Onderbouwing Landgoed Mataram

is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde EHS-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van de EHS, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt. De afwijkingsmogelijkheid voor kleinschalige aantastingen kan hiervoor gebruikt worden. Voor de compensatie kan (na vaststelling bestemmingsplan) via een meldingsformulier NNN-compensatie de aanpassing van de NNN-begrenzing worden verwerkt.

#### Zone ondernemen met water en natuur (buiten het NNO)

Het perspectief op provinciaal/regionaal niveau is om, via private initiatieven en de realisering van het NNO, gebieden met hoge natuurwaarden(weer) in onderling verband te brengen en gelijktijdig de regionale economie te versterken. Hierdoor ontstaat er een samenhangend netwerk van gebieden waar plant- en diersoorten stevige levensgemeenschappen kunnen ontwikkelen, waar natuurlijke processen weer vrij spel kunnen krijgen, waartussen vrije uitwisseling van plant en dier mogelijk is en waar de economische potenties van natuurkwaliteit optimaal benut wordt.

#### Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. In dit perspectief wordt ingezet op het nog nadrukkelijker verbinden van sectoren zoals landbouw en recreatie met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

#### Bijzondere gebiedsconditie: gebied met landgoederen

Landgoederen voegen aan de ontwikkelingsperspectieven in de Groene omgeving een eigen karakteristieke kleur toe. Ze zijn te vinden in de Zone Ondernemen met Natuur en Water, het Mixlandschap en soms ook in de Schoonheid van de moderne landbouw. Versterken van de bestaande landgoederenstructuur en het toevoegen van ontbrekende schakels op plekken waar sprake is van 'gaten' is belangrijk. Landgoederen kunnen van grote toegevoegde waarde zijn in de stadsrandgebieden en in en aan de randen van de Zone Ondernemen met Natuur en Water.

## **2.2.4. Gebiedskenmerken**

Voor het landgoed Mataram zijn drie lagen van toepassing: de Natuurlijke laag, de Laag van het agrarisch cultuurgebied en de Lust- en leisurelaag. Hierna wordt op elk relevant gebiedskenmerk ingegaan.

### **2.2.4.1. Natuurlijke laag**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.



Het plangebied is op de gebiedskenmerk de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

**Kaart 10. Natuurlijke laag**



Bron: Omgevingsverordening provincie Overijssel

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

#### **2.2.4.2. Agrarisch cultuurlandschap**

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

#### **Kaart 11. Laag van het agrarisch cultuurlandschap**



Bron: Omgevingsverordening provincie Overijssel

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bij moeten dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

#### **2.2.4.3. Lust en Leisurelaag**

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de 'Lust- en leisurelaag' specifiek aangeduid als 'landgoederen en buitenplaatsen'.

*Recreatieve routes en vaarwegen (zie 3.10 informele trage netwerk van catalogus gebiedskenmerken)*

In de catalogus gebiedskenmerken van de provincie Overijssel wordt bij de recreatieve routes en vaarwegen verwezen naar het informele trage netwerk. Hiervoor geldt de ambitie van het verschuiven in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk.

**Kaart 12. Lust- en Leisurelaag**



Bron: Omgevingsverordening provincie Overijssel

Een schaalniveau hoger: het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen. Zo kun je bijvoorbeeld heel Salland doorkruisen zonder een etappe via een verharde weg. Op deze manier ontstaat er een comfortabel alternatief netwerk om met die fiets naar school, naar het dorp en naar het station te komen. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur. De ligging en de dichtheid van het netwerk worden ingezet om de intensiteit van het gebruik te sturen. Erfgoed langs de informele trage netwerk wordt benut om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken). Deze ontwikkelingen moeten dan bijdragen aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

*Landgoederen en buitenplaatsen*

De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voortbouwen op de

kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

De richting die de Catalogus aangeeft is behoud en herstel van het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landschap. Intensivering van de bebouwing kan door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Ook aan de richting van dit gebiedskenmerk wordt met deze ontwikkeling voldaan. Deze ontwikkeling zorgt er namelijk voor dat het landgoed beter in stand gehouden kan worden en geeft daarnaast een impuls aan het groen en karakteristieke kenmerken van het landgoed.

## **2.2.5. Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid**

De ontwikkeling op het landgoed Mataram:

- past binnen de ontwikkelingsperspectieven in die zin dat door de investering in het groen op het landgoed de karakteristieke structuur beter herkenbaar wordt gemaakt. Daarnaast zorgt de bouw van de drie nieuwe woningen ervoor dat het landgoed economisch gezien een groter draagvlak heeft, waardoor het landgoed beter onderhouden kan worden.;
- versterkt de structuur van het landgoed Mataram en maakt oude elementen van dit landgoed weer zichtbaar;
- zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- maakt openstelling van het landgoed voor het publiek mogelijk.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen**

Het Landgoed Mataram (Poppenallee 31) ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Bos- en landgoederenlandschap.

Op de verbeelding van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen er van uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

#### **2.3.1.1. Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap**

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de

kleurstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk als economisch. De gemeente zet in dit deelgebied in op het behoud en versterking van het monumentale karakter van het gebied. Beleidsmatig zal de gemeente de mogelijkheid bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen.

#### **2.3.1.2. Kernkwaliteit**

Monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met herkenbare en beleefbare structuur.

#### **2.3.1.3. Ontwikkelingsrichting Landschap en cultuurhistorie**

De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De lanenstelsels worden als drager van het landschap beschouwd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal het samenspel van landgoederen, historische boerderijen, bossen en bomenlanen behouden moeten blijven. Ontwikkelingen spelen daar op in. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en zorgvuldige afweging. Ten aanzien van de bebouwing staan behoud en bescherming voorop. Herbesteding met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving.

#### **2.3.1.4. Ontwikkelingsrichting Natuur**

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft dan ook een belangrijke waarde voor de aanwezige flora en fauna. Bovendien is de natuur van belangrijke waarde voor de recreatie in het gebied. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden. De gemeente zal in dit deelgebied dan ook actief sturen op het behoud van de natuurlijke waarden en de daaraan verwante belevingskwaliteiten. De gemeente zal geen initiatieven ontwikkelen voor het vergroten van het areaal aan natuur, maar zal wel zoeken naar mogelijkheden voor natuurontwikkeling bij andersoortige initiatieven.

#### **2.3.1.5. Ontwikkelingsrichting Wonen**

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

### 2.3.1.6. Ontwikkelingsrichting Landgoederen

De landgoederen zijn een belangrijke identiteitsdrager van dit deelgebied. Ze zijn onderdeel van een heel stelsel aan landgoederen langs de Vecht. De gemeente zet in op het behoud van deze landgoederen en wil de mogelijkheden bieden om de economische draagfunctie van deze buitenplaatsen te verbeteren. Nieuwe functies ten behoeve van behoud en beheer van landgoederen zijn mogelijk (Rood voor Groen bestaande landgoederen). Daarnaast streeft de gemeente naar een goede toegankelijkheid van de landgoederen voor recreanten. Nieuwe landgoederen zijn in dit deelgebied niet aan de orde.

### 2.3.2. Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied

Dit document bevat regels voor Rood voor Rood, hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Het hoofddoel van het toepassen van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente en op een duurzame en verantwoorde manier omgaan met het buitengebied. Een ontwikkeling in het buitengebied moeten duurzaam zijn, hierbij wordt gekeken naar de volgende drie duurzaamheidsaspecten.

- Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving
- Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur
- Economie: een goede plek voor een functie zodat deze ook voor de langere termijn kan voortbestaan.

### 2.3.3. Ontwikkelingsvisie in relatie tot gemeentelijk beleid

De Ontwikkelingsvisie gaat in op de kwaliteiten van het landschap van de gemeente Dalfsen en hoe die behouden en ontwikkeld kunnen worden. De project ligt in de Bos- en landgoederenzone en daarvoor geldt als relevant onderdeel van de visie dat het beleid gericht is op het "Beter zichtbaar maken/herstel cultuurhistorische elementen. Het Landschapsplan geeft invulling aan dit beleid.

#### Kaart: 13 Schematische verbeelding van toekomstige openstelling Landgoed Mataram



Bron: *Ontwikkelingsvisie Mataram (BOOM/House of Architects/LBP-Sight)*

Het landgoed wordt gedeeltelijk opengesteld voor het publiek, dat daardoor de herstelde cultuurhistorische elementen op het landgoed kan beleven.

#### **2.3.4. Conclusie ten aanzien van het gemeentelijk beleid**

De ontwikkeling op landgoed Mataram past binnen de ontwikkelingsrichtingen van de Structuurvisie. De gemeente zet in op het behoud van landgoederen en wil de mogelijkheid bieden om de economische draagfunctie van deze buitenplaatsen te verbeteren. Door deze ontwikkeling mogelijk te maken, vergroot het economische draagvlak van het landgoed. Daarnaast wordt één van deze woningen gerealiseerd in een oude schuur, waardoor een vrijgekomen gebouw een nieuwe functie krijgt en behouden wordt op het landgoed. Door middel van de adviezen van onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie en de ervenconsulent van het Oversticht wordt zeker gemaakt dat de ontwikkelingen landschappelijk ingepast worden.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1. Te onderzoeken aspecten

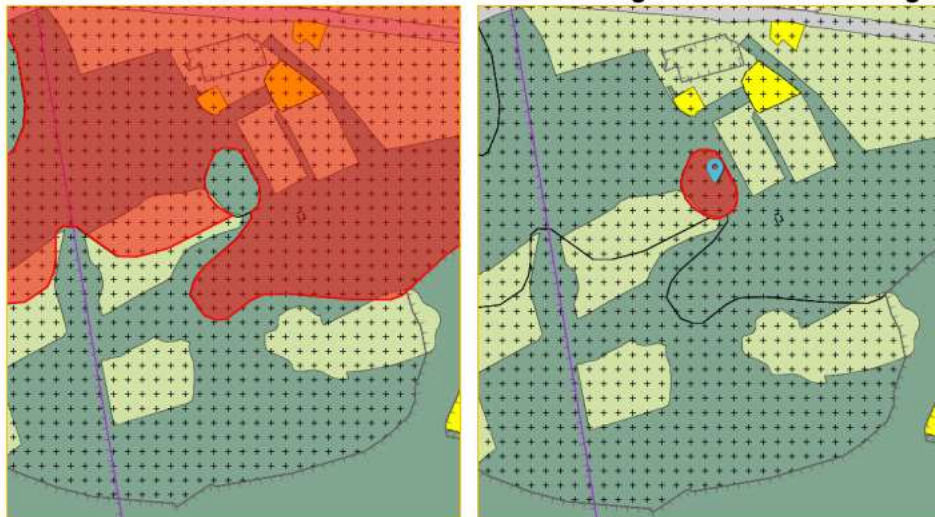
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

1. Archeologie;
2. Bodem;
3. Duurzaamheid;
4. Ecologie;
5. Externe veiligheid;
6. Milieuzonering;
7. Geluid;
8. Luchtkwaliteit;
9. Verkeerssituatie;
10. Water.

#### 3.1.1. Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied heeft het landgoed Mataram grotendeels de dubbelbestemming Waarde – archeologie 5 (lage waarde: rood op Kaart 14, links), alleen de historische huisplaats heeft de Waarde – archeologie 1 (hoogste waarde: rood op Kaart 14, rechts). Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken en/of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. De nieuwe bouwwerken zijn niet groter dan 2.500 m<sup>2</sup>, daarom is een dergelijk rapport voor de bebouwing niet noodzakelijk.

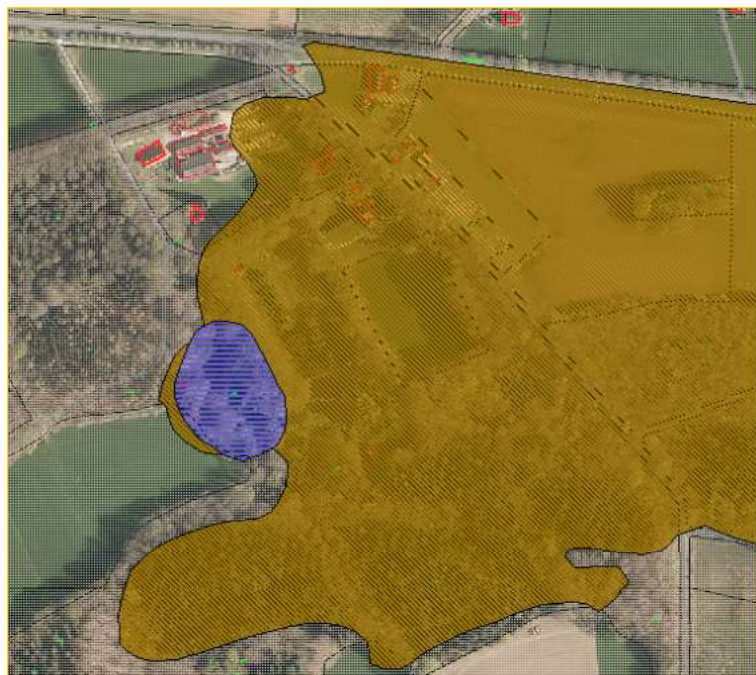
**Kaart 14. Relevante delen Waarde – Archeologie uit het bestemmingsplan**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



### Kaart 15: Archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen



Bron: Gemeente Dalfsen

#### 3.1.2. Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik. Voor het verlenen van vergunningen voor de woningen zal dit met een onderzoeksrapport nog specifiek aangetoond moeten worden.

#### 3.1.3. Duurzaamheid

Met de toepassing van rood voor groen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het landgoed Mataram doordat met de baten van de nieuwe bebouwing geïnvesteerd wordt in de duurzame ruimtelijke kwaliteit van het historische landschap.

Bij het ontwerp van de woningen zal zoveel mogelijk ingezet worden op het gebruik van duurzame materialen en het duurzaam omgaan met energie en water.

#### 3.1.4. Ecologie

Voor het plan is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 3).

##### 3.1.4.1. Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 3,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura

2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

### 3.1.4.2. Natuurnetwerk Overijssel (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Overijssel. Toepassing van "Nee, tenzij"-principe is dus aan de orde. De Omgevingsverordening stelt ten aanzien van deze (kleinschalige) ontwikkeling de volgende afwijkmogelijkheid:

3. *De gemeenteraad is bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3, mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:*
  - a. *de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,*
  - b. *per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS,*
  - c. *plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.*

Ad a. Het project voorziet in het herstellen van wezenlijke kenmerken en waarden van het historische landgoed, dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b. De ontwikkeling is naast het onder a gestelde medegericht op het herstellen en versterken van de op het landgoed voorkomende natuur. De geringe aantasting van de NNO door het weghalen van niet binnen de oorspronkelijke landgoedinrichting passende natuur wordt in veelvoud gecompenseerd buiten de NNO, maar binnen het landgoed. Er wordt per definitie voldaan aan voorwaarde b.

Vanwege erfinrichting voor de schuurwoning kan niet ontkomen worden aan een beperkte aantasting van het NNO (de EHS). Grotendeels betreft dit wat opschot of niet waardevolle bomen (voor de aantasting in begrenzing: zie kaart 16). De locatie van het bijgebouw bij de schuur 1845 staat op een open plek tussen twee grote oude bomen gepland. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij er geen bezwaar tegen heeft als het gehele eiland van het oude huis geheel tot NNO wordt aangewezen. Dat daar een 'gat' in zit is waarschijnlijk alleen te wijten aan het feit dat er geen bomen staan, maar lage vegetatie.

**Kaart 16: Natuurnetwerk Overijssel**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ad c. Het project bevat het herstellen van bestaande waarden, herinvulling van bestaande bebouwing en de realisering van nieuwe bebouwing ten behoeve van een positievere economische draagkracht van het landgoed, alternatieve locaties zijn dus niet aan de orde.

De noodzakelijke verzekering vind plaats in een anterieure overeenkomst en de planregels.

#### **3.1.4.3. Wet natuurbescherming**

Per 1 januari 2017 is de Flora en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming, waarin ook de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgenomen.

Op basis van de natuurtoets (zie bijlage 3) kan geconcludeerd worden dat:

1. de ontwikkeling van de Hoeve 1845 niet leidt tot negatieve effecten op de beschermde soorten;
2. de ontwikkeling van de moestuinwoningen zou kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, maar dat er voldoende alternatieven voor deze soorten in de omgeving zijn;
3. de overige werkzaamheden zouden kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, maar dat er voldoende alternatieven voor deze soorten in de omgeving zijn.

Met een goed werkprotocol en het toepassen van de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet zijn de mogelijk negatieve effecten tot een minimum te beperken en kunnen de dieren tijdig een andere verblijfsplaats zoeken en vinden.

Indien niet voldaan kan worden aan de benoemde uitgangspunten en met maatregelen negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, is mogelijk een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Vooral nog lijkt dit laatste niet aan de orde te zijn, omdat tijdig maatregelen genomen kunnen worden.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt dat vanuit de Flora- en faunawet de zorgplicht altijd van toepassing blijft. Dit betreft een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of het broeden 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 uitgevoerd mogen worden.

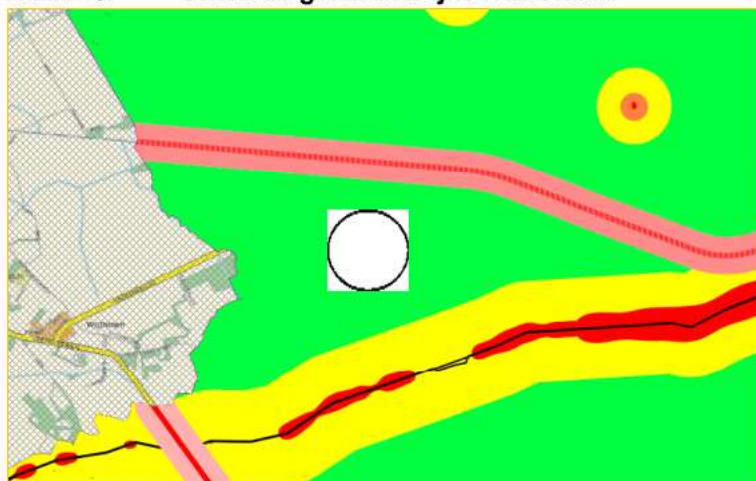
De zorgplicht is, ongeacht de status van de soorten, altijd van kracht.

#### **3.1.5. Externe veiligheid**

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

De risicozonering rondom landgoed Mataram is hieronder in Kaart 17 aangegeven.

**Kaart 17. Uitsnede gemeentelijke risicokaart**



Bron: Gemeente Dalfsen

### 3.1.5.1. Toetsing Risicobronnen

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen (rode punten en rode lijn), dat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

### 3.1.6. Milieuzonering

Op het landgoed is een agrarisch bedrijf gelegen welke wordt verpacht. De afstand van het agrarische bedrijf tot de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning is meer dan 200 m. Deze afstand is zodanig dat deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het agrarische bedrijf.

### 3.1.7. Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Het landgoed Mataram wordt ontsloten via de Poppenallee. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd (*bijlage 4*) waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen belemmeringen ondervindt of veroorzaakt op basis van de Wet geluidhinder.

### 3.1.8. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van drie nieuwe woningen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren door het toenemen van de verkeersbewegingen van en naar de woningen.

De luchtkwaliteit moet ook in de omgekeerde richting worden beoordeeld. De luchtkwaliteit van de bouwlocaties mag ten gevolge van omliggende functies ook niet van dien aard zijn dat er sprake is van een slecht woonklimaat. De bouwlocaties zijn gelegen in een gebied met een PM10-waarde van 18,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en daarmee is er sprake van een goed woonklimaat.

Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### **3.1.9. Verkeerssituatie**

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers.

De nieuwe woningen worden via een te herstellen laan en dito brug dwars op de Mataramweg ontsloten. Deze weg ligt op korte afstand van de hoofdontsluitingsweg, de Poppenallee. De extra verkeersbewegingen ontstaan door de nieuwe woningen zijn niet hinderlijk voor de omgeving, omdat er geen woningen aan dit deel van de Mataramweg zijn gelegen.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein en daarvoor is meer dan voldoende ruimte.

### **3.1.10. Water**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets (bijlage 5). Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd.

#### **3.1.10.1. Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

#### **3.1.10.2. Relevant beleid**

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### **3.1.10.3. Invloed op de waterhuishouding**

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een

grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

<b>Waterhuishoudkundig aspect</b>	<b>Relevantie</b>	<b>Toelichting</b>
Riolering en afvalwaterketen	Ja	Woningen moeten een aansluiting hebben op het IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft de grondwatertrappen VI en VII en er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op circa 300 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

#### **3.1.10.4. Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater**

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

#### **3.1.10.5. Overstromingsrisicoparagraaf**

##### Quickscan

Op de functiekaart Water zijn 'dijkkringgebieden' aangegeven. Op de functiekaart water zijn 'dijkkringgebieden' aangegeven. Dijkkring Vollenhove (9) en Salland (53) liggen voor een groot gedeelte aan de westzijde in de gemeente. Dijkkring Vollenhove ligt ten noorden van de

Vecht, ten zuiden van de Vecht ligt dijkkring Salland. De gebieden waarin de dijkringen liggen, lopen risico op een overstroming. De dijkringen zijn in de Waterwet vastgelegd. Gedeputeerde Staten hebben toezicht op de veiligheid van de primaire keringen. Bij de verdere ontwikkeling en herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken.

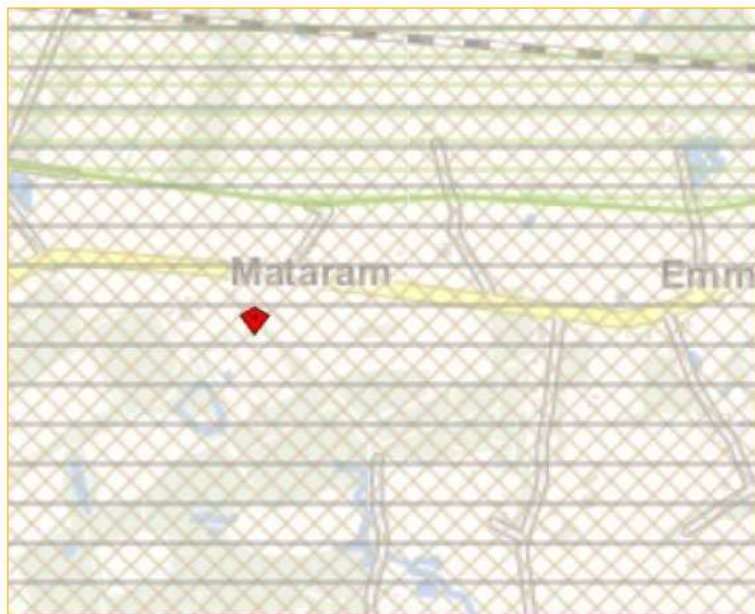
Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 53: Salland (zie Kaart 18). Voor bestemmingsplannen in deze dijkkring is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkringen). Dijkkring 53 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.

#### Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van eens per 1.250 jaar. De overschrijdingskans is  $1/1.250^e$  per jaar. De daadwerkelijk kans voor een overstroming op de betreffende locatie is klein. De Risicokaart geeft een maximale waterdiepte van 0,5 tot 0,8 meter aan, maar geen tijd tot een overstroming. Dit betekent dat voor de betreffende locatie geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. De locatie aan de Poppenallee 31 ligt in een dekzandlandschap, waarbij de percelen relatief hoog liggen.

#### **Kaart 18. Omgevingsvisie Dijkkring 53**



Bron: Provincie Overijssel

#### Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. De locatie ligt in dijkkringgebied 53 ligt in de tweede overstromingsrisicozone: minder snel en ondiep. Op de Risicokaart zijn op de locatie geen overstromingsdiepten weergegeven en ligt het ook niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie ligt dusdanig hoog, dat er geen extra preventieve maatregelen nodig zijn in geval van een mogelijke overstroming. De locatie is vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.

### **3.2. Pré-overleg Provincie Overijssel en de RCE**

Het voornemen is in een vroeg stadium niet alleen aan Het Oversticht voorgelegd maar ook aan de provincie Overijssel en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De provincie richt zich vooral op het toepassen van het Rood-voor-Groen-instrumentarium en de daaraan gekoppelde financiële aspecten en acht het plan met de twee moestuinwoningen en de omvorming van de schuur in goede balans met de herstelwerkzaamheden op het landgoed. Daarvoor was bijlage 2 de basis en daarmee kon worden ingestemd.

De Rijksdienst komt met een gelijklopende advies als Het Oversticht over de ontwikkeling, namelijk dat de moestuinwoningen een passende invulling zijn, maar dat de erfinrichting rondom de oude schuur te formeel is. De nieuwe entree zou een minder formele laanstatus moeten krijgen, of voorzien worden van een andere boomsoort. Het plan is hierop aangepast.



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

Na herziening van het bestemmingsplan zijn op de locatie Poppenallee 31 de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' voor de realisatie van de twee 'moestuinwoningen' gedeeltelijk omgezet in 'Wonen'. Als compensatie wordt een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden' omgezet in 'Natuur'.

### 4.2. Bestemmingen

#### 4.2.1. Wonen

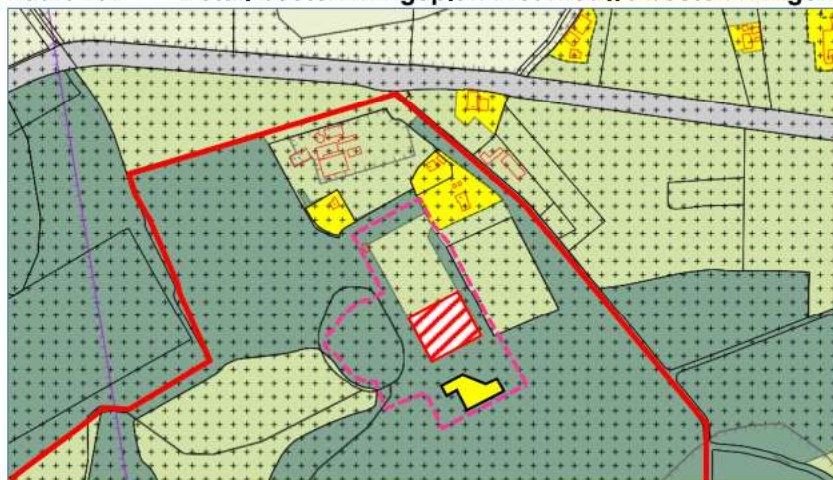
##### 4.2.1.1. Verbeelding

De toe te voegen woonfuncties worden mogelijk gemaakt door de bestemming 'Wonen' op te nemen op de verbeelding. Binnen de bestemming 'Wonen' worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Dit is nodig vanwege de specifieke ruimtelijke vormgeving van de erven met bebouwing.

Voor de moestuinwoningen wordt een wijzigingszone opgenomen, omdat er vooralsnog niet voor wordt gekozen de bestemming bij recht toe te kennen. Op de verbeelding wordt voor de Hoeve 1845 de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor de moestuinwoningen wordt dat aantal 2.

Op Kaart 19 is de nieuwe bestemming opgenomen (Wonen) en de wijzigingsbevoegdheid voor de twee moestuinwoningen.

**Kaart 19: Detail bestemmingsplan met nieuwe bestemmingen**



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Vanwege de historische waarde van de moestuin en de moestuinmuur worden er twee aanduidingen op de verbeelding opgenomen:

1. De aanduiding [*sba-beb*] waardoor er geen bebouwing meer is toegestaan in de moestuin, hetgeen nu niet is uitgesloten.
2. De aanduiding [*sba-htm*] voor de legalisering van de moestuinmuur, die in nu niet gelegaliseerd.

Een derde aanduiding is [*sba-sch*] voor de aan de moestuin grenzende schuur, waarvoor in 2016 een vergunning is verleend voor de vervanging van een bestaande, niet gelegaliseerde schuur.

#### **4.2.1.2. Regels**

##### Wonen

Binnen de regels van de bestemming 'Wonen' wordt een aanvullende bepaling opgenomen dat, ingeval er een bouwvlak is opgenomen, gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

##### Aanduidingsregels

Voor de hiervoor genoemde aanduidingen worden ook regels opgenomen.

##### Wijzigingsbevoegdheid

Voor de wijzigingsbevoegdheid voor de planologische regeling van de moestuinwoningen zijn randvoorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de navolgende afwegingen.

De bijbehorende erven en tuinen van de moestuinwoningen maken onderdeel uit van een rijksmonument, de woningen zelf uiteraard niet. In gewone situaties mag er volgens de regels van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) bij een woning vergunningvrij gebouwd worden, een uitzondering hierop zijn rijksmonumenten. De regels van het Bor zijn hier (in dit specifieke geval) niet eenduidig in, omdat het hier deels om een niet gebouwd monument gaat (Onderdeel 2: historische tuin- en parkaanleg en Onderdeel 5b: moestuin) en de moestuinwoningen zelf geen monumentale status zullen hebben. Om hier discussies over te voorkomen is het wenselijk om over de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak een aanduiding 'onbebouwd' op te nemen, zodat op basis van het Bor duidelijk is dat er niet vergunningvrij gebouwd mag worden. Er kan wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden om, na akkoord van de RCE en Het Oversticht bebouwing toe te staan.

## Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal met een ontwikkelings- overeenkomst anderszins is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

## Bijlagen

1. Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram
2. Detaillering erfinrichting Schuur 1845
3. Nadere toelichting landgoedvisie Mataram
4. Natuurtoets
5. Geluidsonderzoek
6. Watertoets

Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitplan

# LANDGOED MATARAM





Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitplan

# LANDGOED MATARAM

12 december 2016

Dalfsen - Nieuwegein - Amsterdam

**BOOM**  
L A N D S C A P E

**HOUSE OF  
ARCHITECTS**

**LBP|SIGHT**

Bouw | Ruimte | Milieu





# INHOUDSOPGAVE

ANALYSE	6
Verkenning en kwaliteiten	
Urgentie en opgave	
Historische ontwikkeling in kaart	
ONTWIKKELINGSVISIE	13
Landschapsplan en ontwikkelingslocaties	
Landschappelijke investeringen	
Nieuwe tuinen en ontwikkelingslocaties	
Openstelling	
ONTWIKKELINGSLOCATIES EN BEELDKWALITEIT	23
Moestuïnwoning	
Schuur	
Hekken en poorten	

## VERKENNING EN KWALITEITEN



1. Hoofdwoning, baksteen met beukenrij op de voorgrond.
2. Ingetogen architectuur, tuinmanswoning van baksteen met pannen dak en luiken.

3. Prachtige entree met aanstructuur en entree pijlers.
4. Monumentale bakstenen tuinmuur.

## VERKENNING EN KWALITEITEN



1. Moestuinmuur heeft door zijn lengte een landschappelijke schaal.
2. Recent investering in lanenstructuur.

3. Zicht vanaf tuinmanswoning.
4. 'Doorgeschoten' berceau, bijzonder historisch groenelement.

## VERKENNING EN URGENTIE



1. Moestuin met restanten van kerstdennen.

2. De historische landbouwschuur is in verval maar heeft een geschikte maat als woonhuis.

3. Gracht verliest vorm / rand en slijbt dicht. De Spiekerbelt 'verbost'.

4. Vijvers verliezen vorm en verlanden door achterstallig onderhoud.

## OPGAVE

Landgoed Mataram in de gemeente Dalfsen is circa 85 hectare groot en omvat een buitenplaats bestaande uit een villa (twee woningen), koetshuis (woning), tuinmanswoning, hoeve, bossen en (verpachte) landerijen. De moestuinmuur, Spiekerbelt, de Drievijver, de Kogelvanger en de gracht zijn belangrijke cultuurhistorische landschapselementen.

Op basis van de huidige exploitatie kan Mataram met BRIM-steun onderhoud aan de gebouwen verrichten en het hoogst noodzakelijke reguliere landschapsonderhoud doen mits daarvoor de (gebruikelijke) subsidies verleend worden. Voor grotere (groene) onderhoudswerkzaamheden ontbreken de financiële middelen, waardoor er achterstallig onderhoud ontstaat is. Buitenplaatsstructuren en -objecten zoals lanen, grachten, moestuin en de berceau zijn verdwenen of aan het verdwijnen. Ook zijn er geen middelen om verder te investeren in (herstel van) de ruimtelijke structuur, natuurwaarden en cultuurlandschap.

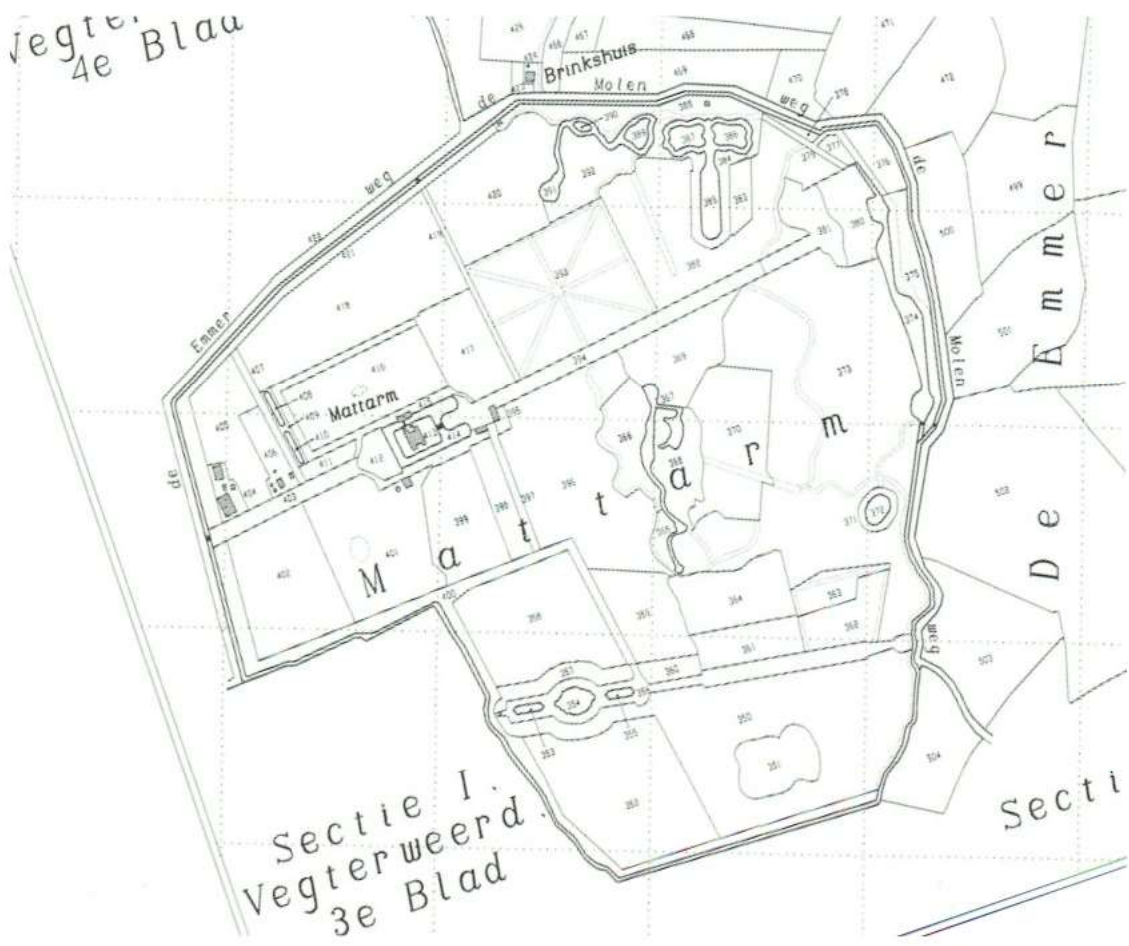
De huidige eigenaar heeft als ambitie om de cultuurhistorische aanleg beter zichtbaar te maken en Mataram economisch weerbaar te maken. Uiteindelijk dienen er voldoende inkomsten uit Mataram te komen om periodiek alle benodigde werkzaamheden te kunnen verrichten zodat deze monumentale buitenplaats binnen de familie in stand gehouden kan worden. Er dient dan ook gezocht te worden naar een breder economisch fundament om middelen te genereren voor natuur en landschap.

In deze ontwikkelingsvisie voor Mataram geven wij weer waar nieuwe economische dragers mogelijk zijn. Eén en ander wordt nader onderbouwd met cijfers in een document van LBP Sight. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe economische dragers het volledige onderhoud van de monumentale buitenplaats (monumenten,

historische parkaanleg en bos- en natuurterreinen) mogelijk maken zodat er geen achterstallig onderhoud meer ontstaat.

LBP | Sight, BOOM Landscape, House of Architects

VERKENNING EN URGENTIE



Matararm is geheel omgracht. Heldere formele en landschappelijke structuren herkenbaar.



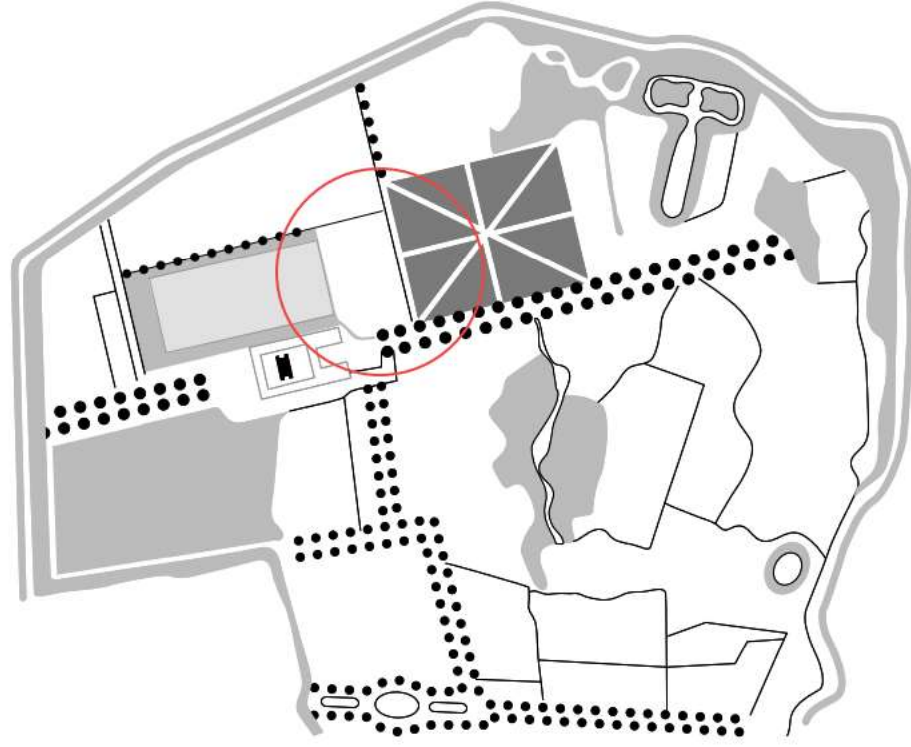
De formele structuur is rond 1900 nog herkenbaar. De gracht om de Spiekerbelt heeft landschappelijke vorm gekregen. Drievijver is één geworden.

HISTORISCHE ONTWIKKELING IN KAART



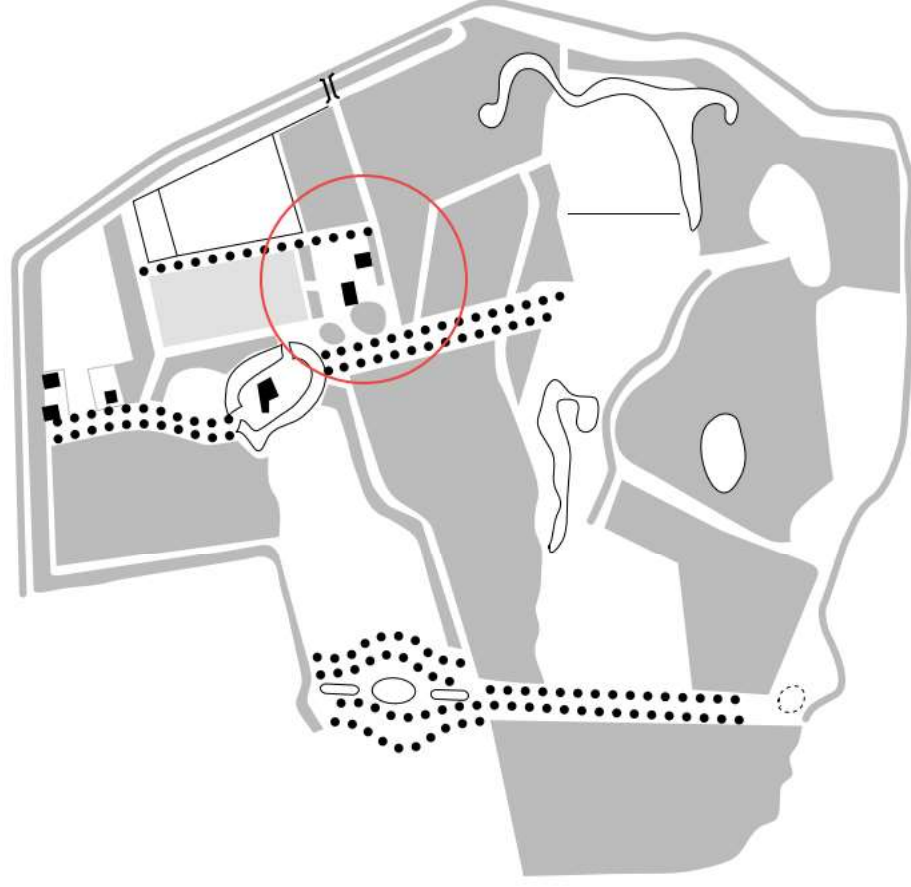
Luchtfoto Landgoed Mataram rond 2010

## HISTORISCHE ONTWIKKELING IN KAART



1832

De heldere formele en landschappelijke structuur van landgoed Mata-ram in 1832. In rood omcirkeld de locatie van de nieuw te ontwikkelen woningen.



1900

De huidige schuur komt voor het eerst voor op een kadastrale kaart uit 1883. Op deze kaart uit 1900 zijn nog twee bijgebouwen te zien waarvan de schuur uit 1845 er een is. Het tweede bijgebouw is waarschijnlijk tussen 1896 en 1912 gesloopt.



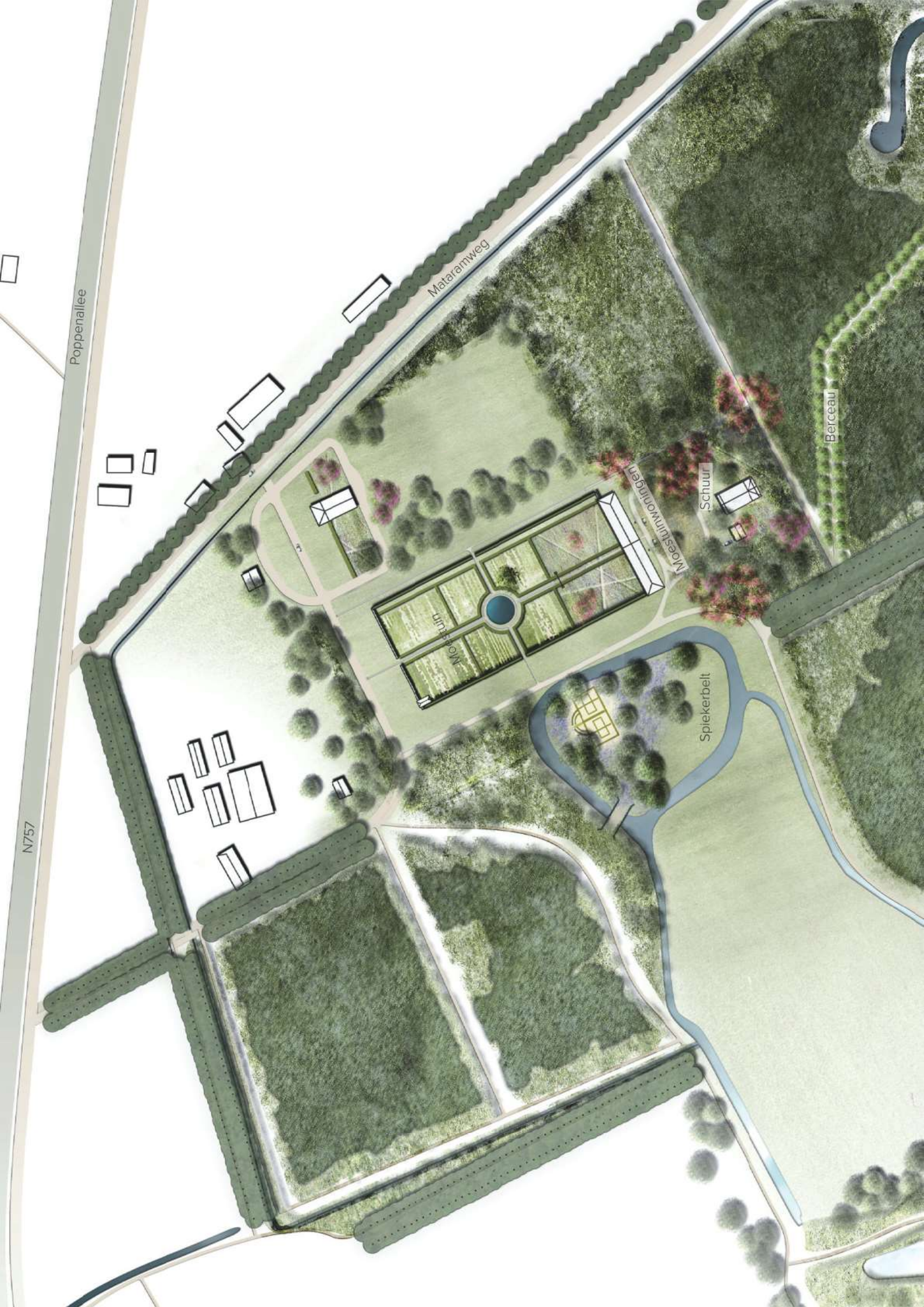
## ONTWIKKELINGSVISIE

### *Architectuur en Landschap*

Op buitenplaatsen gaan architectuur en landschap samen. Verhoudingsgewijs heeft op een buitenplaats landschap de overhand op architectuur. Stedenbouwkundig is een buitenplaats een plaats om te wonen met een uitzonderlijk lage dichtheid. Echter, daar waar architectuur (hoofdgebouw, brug, poort, boerderij etc.) zichtbaar wordt, verandert 'landschap' in 'buitenplaats'.

### *Ontwikkeling en Landschap*

De ontwikkelingslocaties voor de nieuwe woningen (architectuur) zijn zodanig gekozen dat de ontwikkeling tegelijk een kwaliteitsimpuls betekent voor de relevante locatie op de buitenplaats. Een nieuwe toegangsweg voor deze woningen zal landschappelijk ingepast zijn en versterkt het karakter van Mataram als cultuurhistorische buitenplaats.



Poppenallee

Mataranweg

Berceau

Schuur

Moestuinwoningen

Moestuin

Spekerbelt

N757

## LANDSCHAPSPLAN EN ONTWIKKELINGSLOCATIES

### Legenda



### Ontwikkelingslocaties

De nieuwe woningen worden ontsloten via de Poppenallee en de centrale laan, gelegen tussen Spiekerbelt en moestuin. Een nieuw informeel bospad aan het einde van de laan vormt de toerit voor de drie nieuwe woningen. Het bospad is half verhard en landschappelijk van opzet. Het pad sluit aan op de bestaande padenstructuur en eindigt in een informele lus welke zowel de moestuinwoningen als de hoeve ontsluit.

### Landschap en Landgoed

De belangrijkste structurele landschappelijke ingrepen zijn het herstel van de moestuin en de ontwikkeling van 'Stinzen-eiland' Spiekerbelt. Daarnaast wordt er een nieuwe bosweg geïntroduceerd om de ruimtelijke structuur van het landgoed te verbeteren.

### Woningtypologieën en landschap

Iedere nieuwe woning heeft een eigen karakter gebaseerd op de aanwezige landschappelijke aanleiding. De hoeve is symmetrisch in opbouw en wordt

soepele overgang van privétuin naar landschap. De moestuinwoningen vormen samen een nieuwe tuinmuur die van de moestuin weer een omsloten ruimte maken, typisch voor moestuinen op buitenplaatsen.

### Bosweg en toerit

De nieuwe weg naar de ontwikkelingslocaties heeft het karakter van een bosweg, begeleid door groepen rododendrons in het bos of vergelijkbare vegetatie. De oprit naar de hoeve begint met een open hek of poort. Dit hek is een aankondiging van een privé situatie en kan tegelijk dienen als brievenbus en adressering van de locatie. Ter ondersteuning van het private karakter heeft de toerit geen formele beplanting.

ingepast in deels bestaande deels nieuw aan te planten boom-en rododendrongroepen die aan de voor-en achterzijde zorgen voor een

## LANDSCHAPPELIJKE INVESTERINGEN

Vanaf de centraal gelegen laan ontsluit een aan te leggen bosweg de nieuwe woningen.

De weg wordt landschappelijk ingepast. Bestaande rododendrongroepen worden aangevuld en uitgebreid ter versterking van de ruimtelijkheid van het landgoed.

Ook op overgangen openbaar privé beschermen rododendrongroepen de privacy van bewoners.

Eiland met landschappelijk park met stinzen beplanting en solitaire bomen of boomgroepen. De Spiekerbelt is van alle kanten te zien en is geheel te overzien, zodat dit belangrijk cultuurhistorisch element met natuurwaarden op Mataram ingepast is in het landschap en de natuur waarvoor wandelaars de buitenplaats bezoeken.

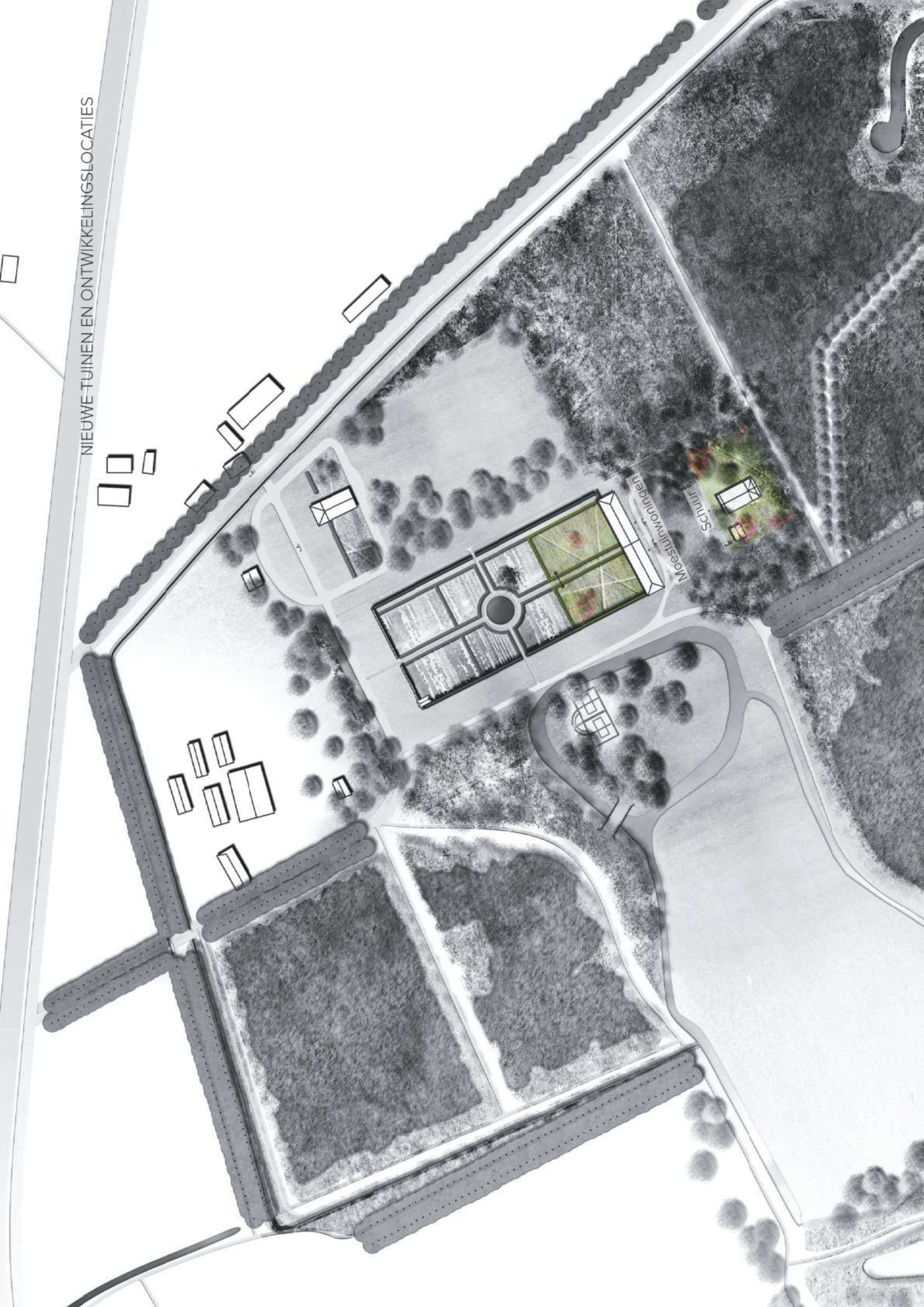
## BOSWEG / REFERENTIE BEELDEN



1. Referentiebeeld t.b.v. de nieuwe bosweg met groepen rododendrons onder de bomen
2. Rododendrongroepen voor privacy rondom de schuur

3. Referentiebeeld voor de nieuwe bosweg
4. Referentiebeeld van stinzenbeplanting onder de solitaire bomen op de Spiekerbelt

NIEUWE TUJNEN EN ONTWIKKELINGSLOCATIES



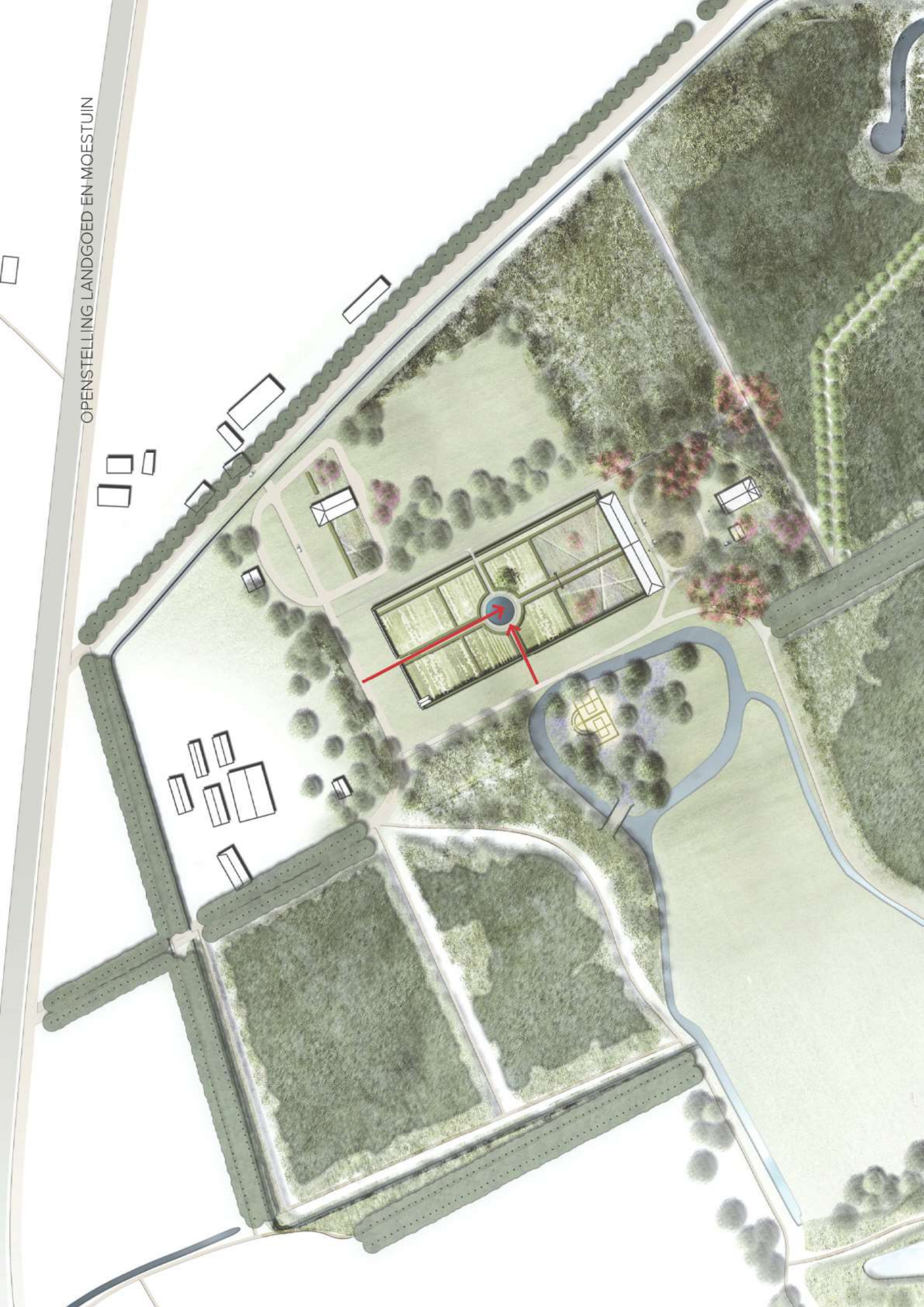
## ERFAFSCHIEDING PER TYPOLOGIE



1. Rododendrongroepen voor privacy rondom de schuur
2. Rododendron groeit prima onder beukenbos.

3. Moestuun in hagenstructuur. Gewasrotatie binnen de structuur.
4. Beukenhaag als scheiding tussen openbaar en privé (de moestuin en de privétuinen)

OPENSTELLING LANDGOED EN MOESTUIN



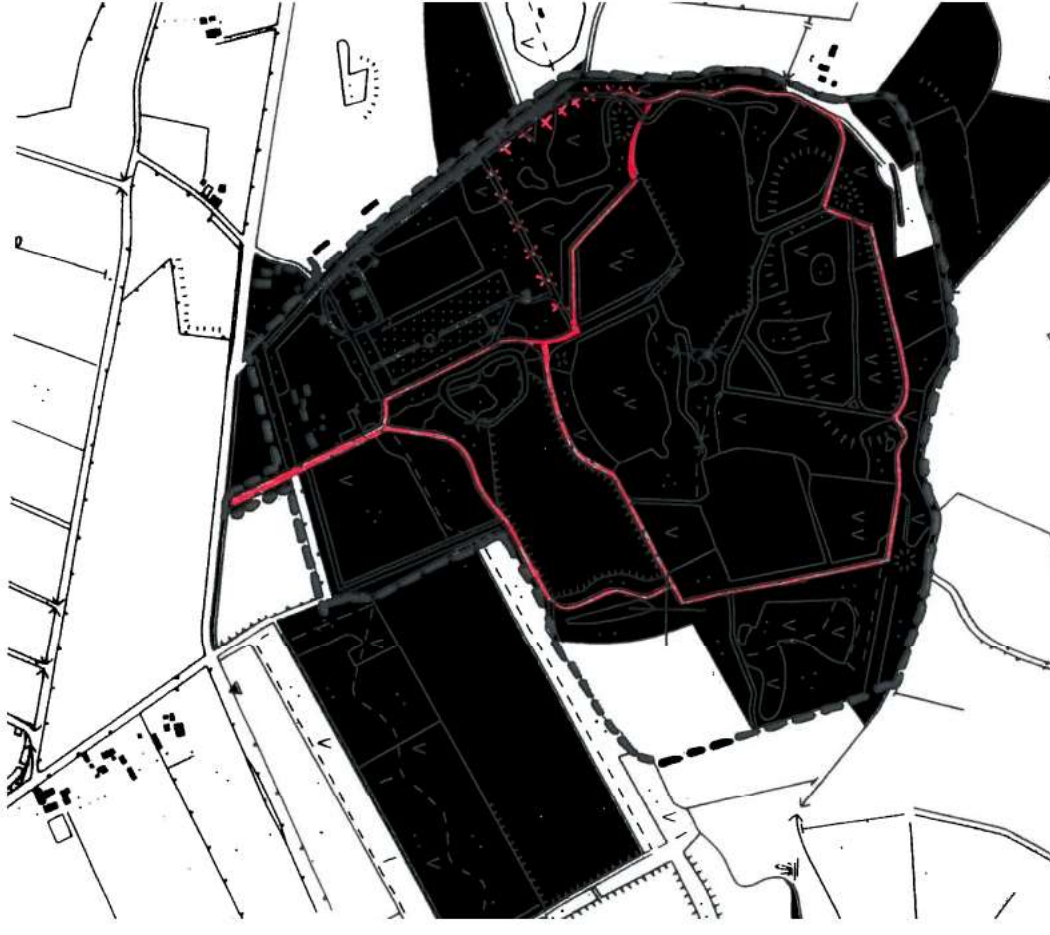


## OPENSTELLING

Vanaf de centraal gelegen laan kan men middels lange zichtlijnen over de assen, een blik werpen op de moestuin.

De centraal gelegen kom kent hoge natuurwaarden en blijft behouden in de nieuwe moestuin .

De nieuwe structuur van hagen maakt het mogelijk dat binnen de hagen ruimte is voor een losse beplantingsopzet waarbij men kan denken aan fruitbomen, vaste planten, extensieve bloemrijke kruidenvegetatie of vergeten groenten. Tuinpoortjes tussen de hagen en de tuinmuren maken afsluitbaarheid van de moestuin mogelijk. Ook op de overgang van de privétuinen van de moestuinwoningen naar de moestuin wordt een laag poortje tussen de hagen geplaatst. De moestuin wordt twee keer per jaar opengesteld voor publiek.



Schematische verbeelding van toekomstige openstelling Landgoed Mataram



## MOESTUINWONINGEN

### Ligging

De moestuinwoningen en de historische tuinmuur vormen de façades en kopse kant van de moestuin van Mataram. Vanaf de oprijlaan naar de hoofdwooning verbindt een zichtlijn over de centraal gelegen ronde vijver, de tuinpoort van de historische tuinmuur met de moestuinwoningen. Een (architectonische) poort zorgt ervoor dat die woningen deze zichtlijn niet onderbreken. De oriëntatie van de moestuinwoningen is tweeledig. Een horizontaal vormgegeven façade met zicht op de tuinen aan de noordzijde en een officiële entreezijde aan de zuidkant.

### Erfgrens

Een transparant tuinhek (i.v.m. zichtlijn), van hout of smeedijzer scheidt het noordelijk deel van de moestuin met de private tuinen van de moestuinwoningen. De erfafscheiding van de moestuinwoningen bestaat uit hagen. De hagen worden als verplichting meegegeven aan de eigenaar.

### Poort

De opening tussen de woningen wordt architectonisch overkluist waarbij de zichtlijn visueel onbelemmerd blijft. De poort wordt gevormd door het dak (goothoogte 3,50 m) en de wanden van de moestuinwoningen, welke symmetrisch geplaatst worden op 1,5 meter uit de hoofdas van de moestuin. Eventueel kan een ook hier een hek de toegang tot de private tuinen afsluiten.

### Ontsluiting

Paden voeren door de moestuin. Een 3 m brede halfverharde bosweg ontsluit aan de zuidzijde de woningen. Het is een gebogen ontsluitingsweg die zich soepel tussen de bomen vouwt en die zowel de boerderij als de moestuinwoningen dient. Ter hoogte van de zichtlijn verdwijnt eventuele onderbeplanting.

### Parkeren

Per woning wordt in het hoofdvolume een gebouwde parkeervoorziening opgenomen als integraal onderdeel van de architectuur (dus geen losse carports). Overige auto's alsmede voertuigen van bezoekers komen tussen de bomen aan de bosweg te staan. Voor deze parkeerplaatsen worden geen bijzondere voorzieningen opgenomen.

### Hoofdgebouw

De moestuinmuur vormt een onderdeel van het hoofdgebouw. De voetprint bedraagt maximaal 17 x 8,5 m en begint op 1,5 meter uit de hoofdas van de moestuin. Het hoofdgebouw wordt als een heldere enkelvoudige hoofd-massa uitgevoerd waarbij toevoegingen, voor o.a. licht en ontsluiting, zeer ondergeschikt zijn.

### Bijgebouw

De moestuinmuur vormt een onderdeel van het bijgebouw. Het bijgebouw wordt in het hoofdgebouw geplaatst. De voetprint bedraagt maximaal 8,5 x 10 meter.

### Gevelopeningen

De gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd.

### Kapvorm

De woningen hebben als regel kappen, pannen, goten (geen mastgoten) en overstekken. Geen plat dak of lessenaarsdak! Op de kop van de woning aan de overzijde van de entree van de moestuin wordt dezelfde dakhelling gerealiseerd als de dakhelling van de voor- en achtergevel. Bij de poort eindigt het zadeldak van de moestuinwoning. Mocht slechts één van de moestuinwoningen gerealiseerd worden dan resulteert dat daarmee in één woning met aan de poortzijde de kopse kant van een zadeldak en aan de buitenzijde een schildcak. Toetreding van daglicht wordt zeer ondergeschikt aan de kapvorm vormgegeven.

### Materialisering

De bakstenen façades zijn afgestemd op de kleur en baksteen van de historische tuinmuur aan de overzijde van de moestuinen en sluiten aan op de architectuur van het nabij gelegen hoofdhuis van Mataram. Kunststof is niet toegestaan betreffende de kozijnen, gevelbekleding, goten of enig ander zichtbaar element aan de buitenzijde van het gebouw.

### Bijzonderheden

Extra aandacht voor het versterken van het moestuin karakter van de bebouwing zoals markante schoorstenen, overstekken, luiken, serre en een wintertuin.

## MOESTUINTYPOLOGIE

1:400

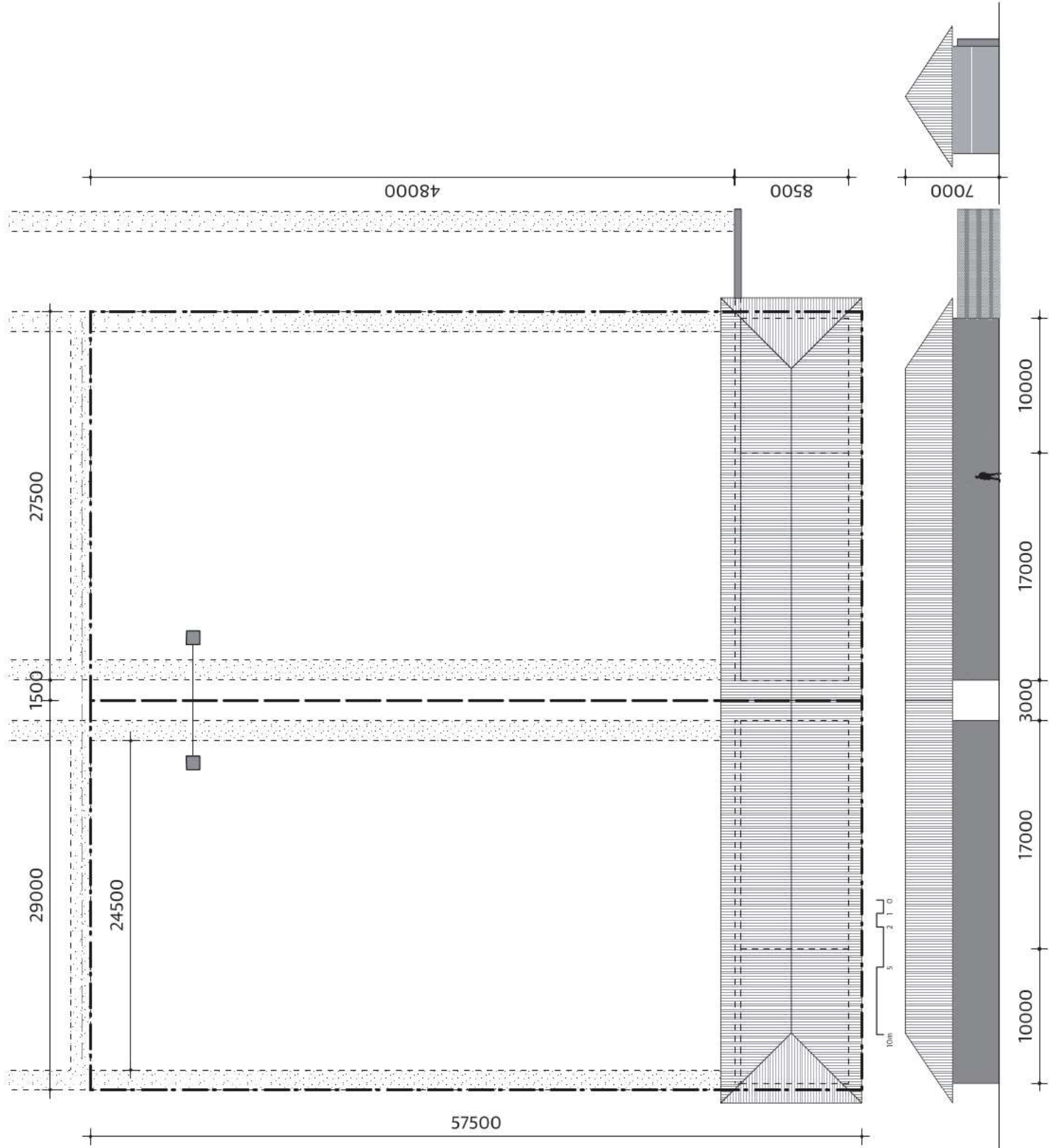
Maatvoering indicatief

kengetallen per moestuinwoning:

kavel: 1.667,5 m<sup>2</sup>  
(57,5m x 29m)  
bouwooppervlak: 229 m<sup>2</sup>  
(excl. poort) (27m x 8,5 m)  
oppervlakte tuin: 1.176 m<sup>2</sup>  
(48m x 24,5m)  
bouwhoogte: 7 m  
volume woning: 833 m<sup>3</sup>  
volume garage: 441 m<sup>3</sup>  
volume totaal: 1.274 m<sup>3</sup>

1 garage per woning in het volume

De hagen worden als verplichting meegegeven aan de eigenaar.

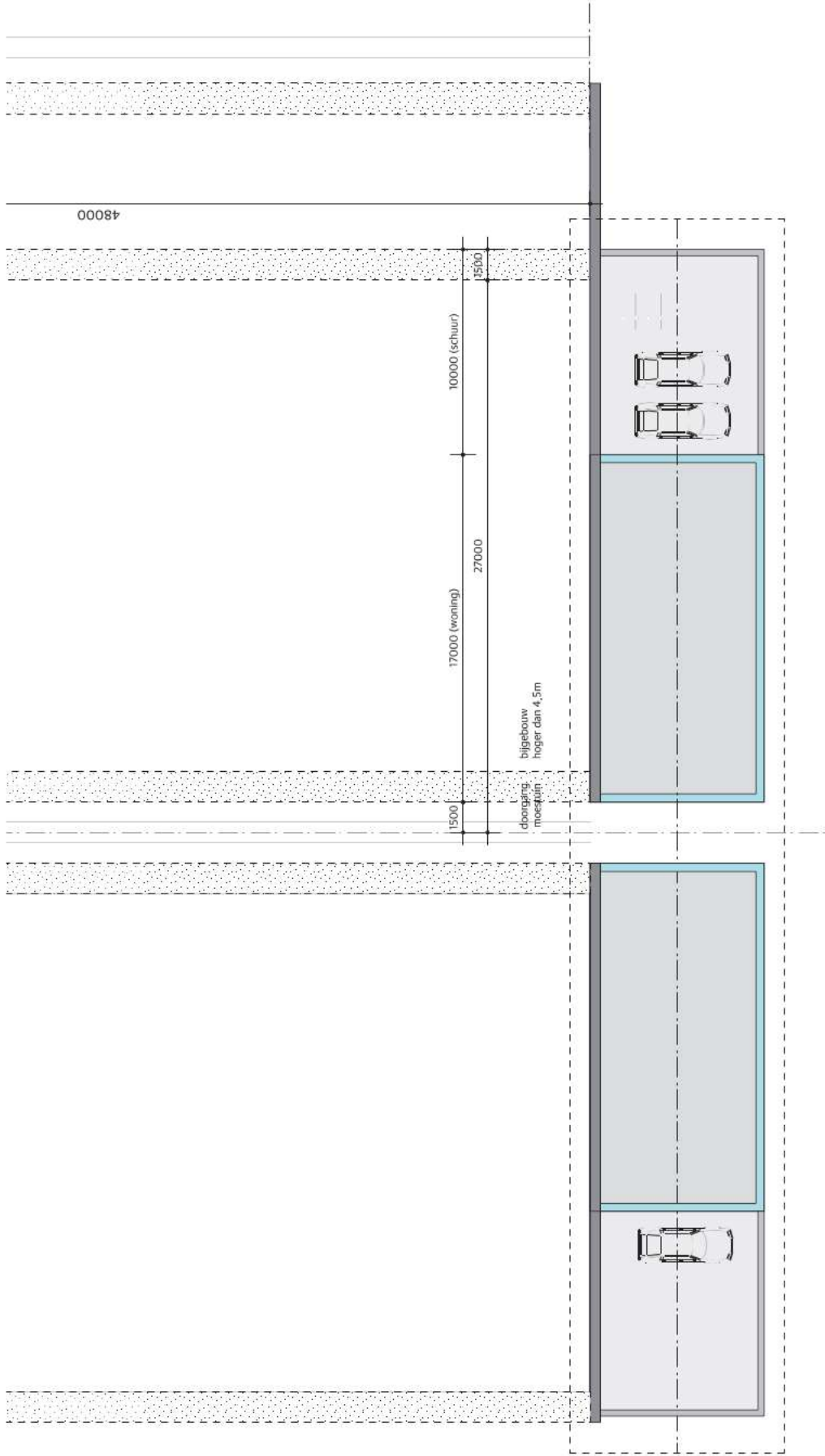




STAFF ONLY

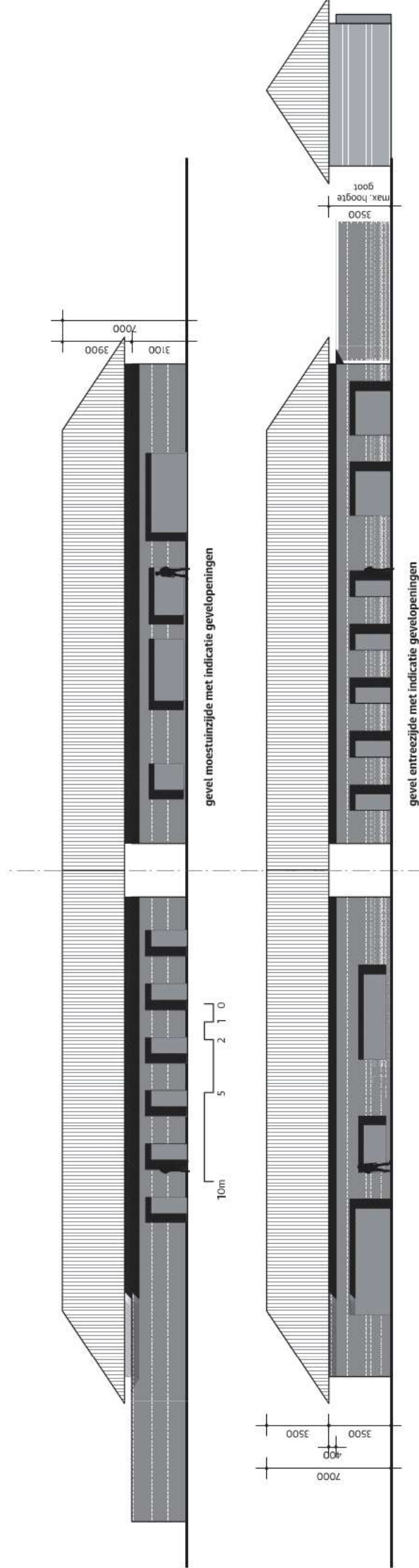
MOESTUINTYPOLOGIE  
1:300

Maatvoering indicatief



MOESTUINTYPOLOGIE  
1:300

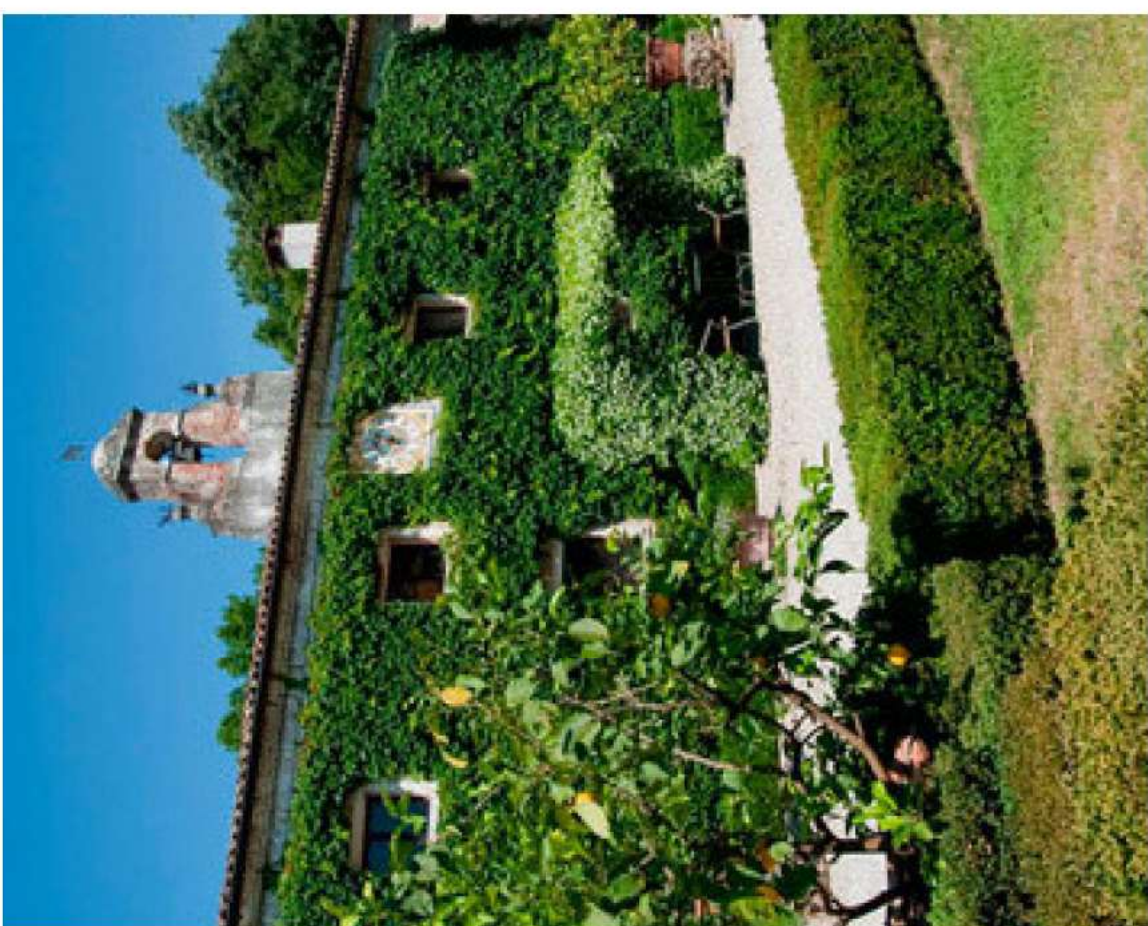
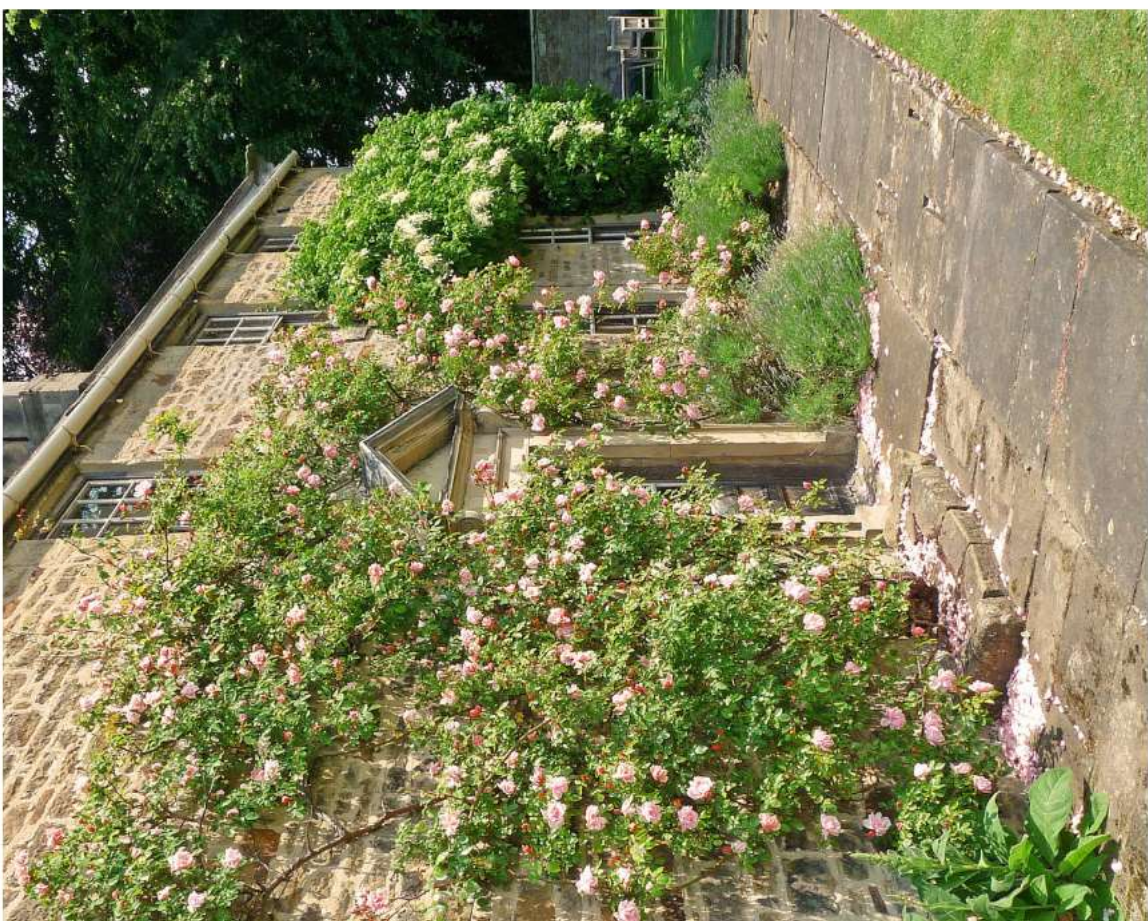
Maatvoering indicatief



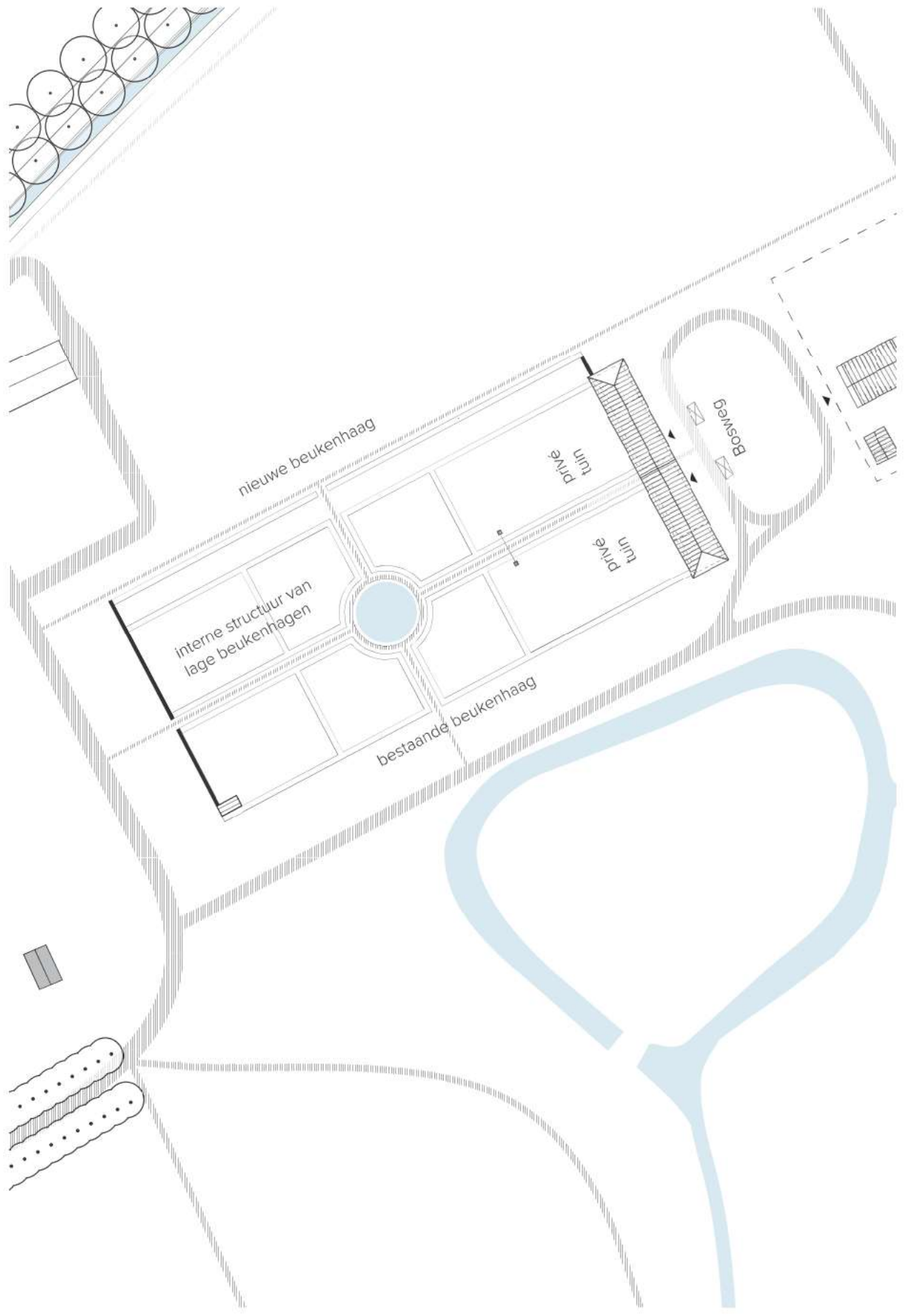




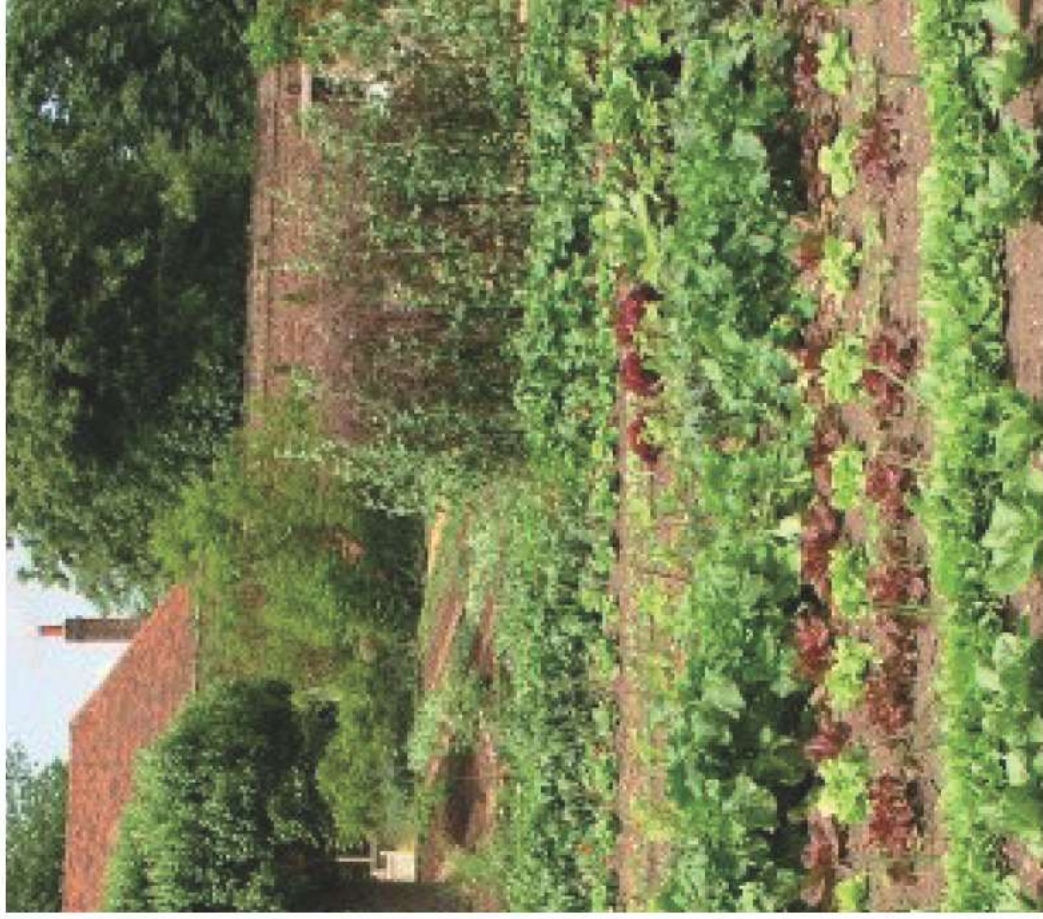
MOESTUINWONING REFERENTIES



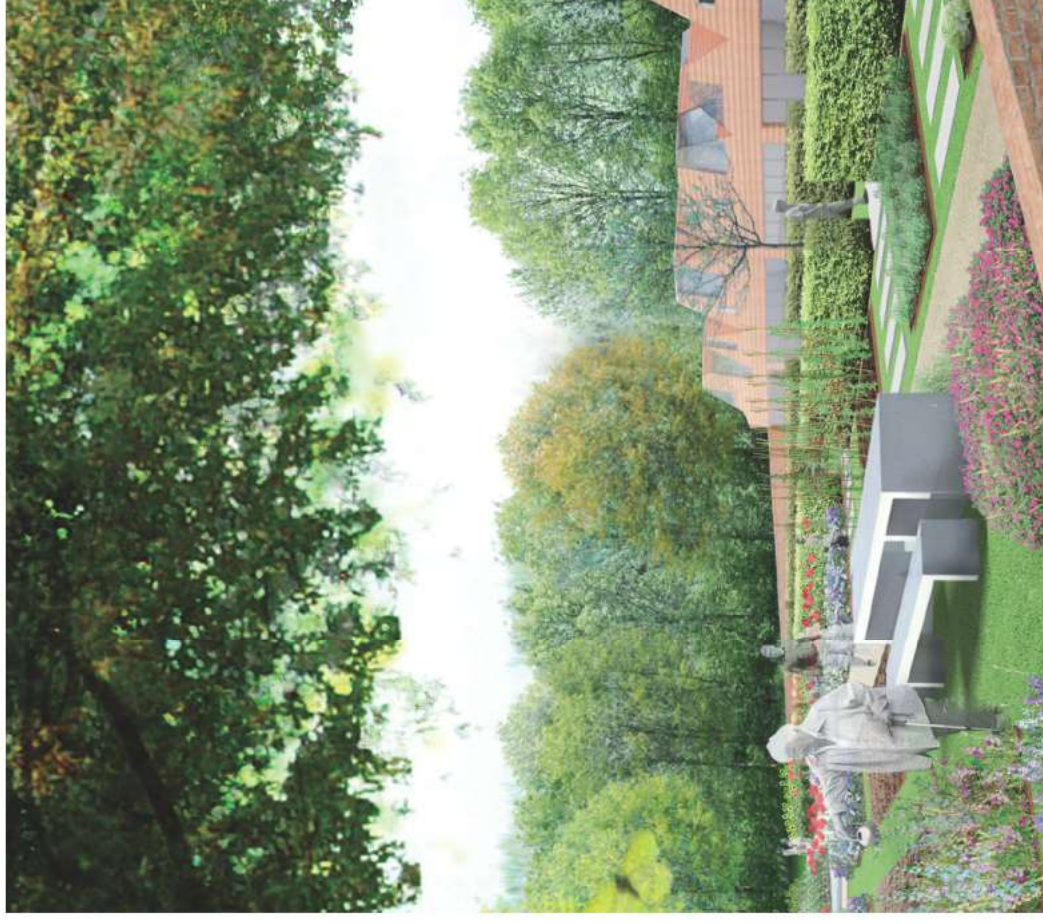
MOESTUINWONING



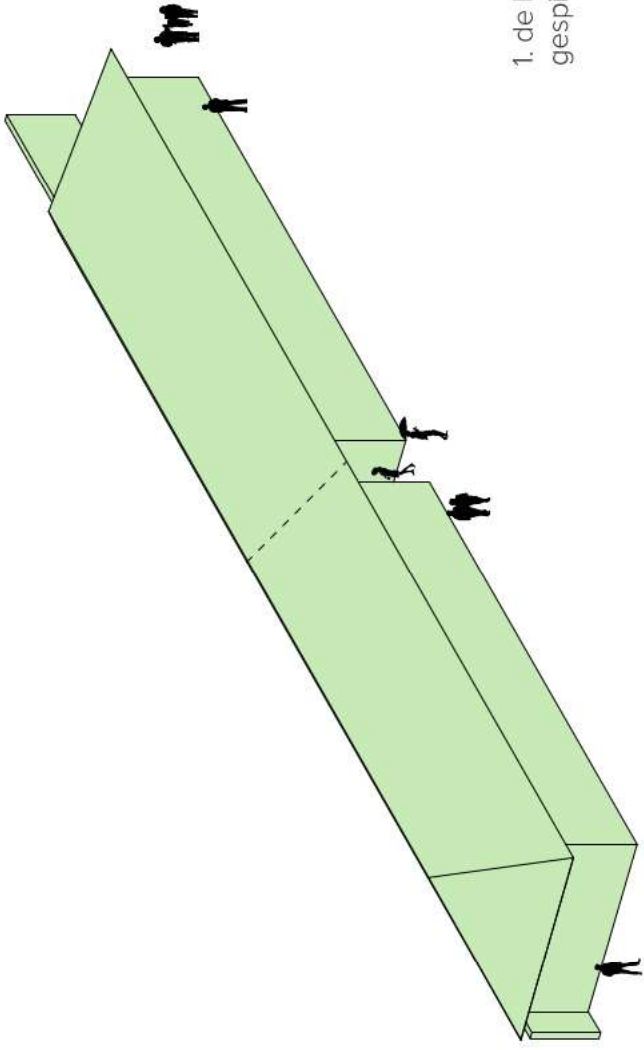
## REFERENTIEBEELDEN MOESTUIN / MOESTUINWONING



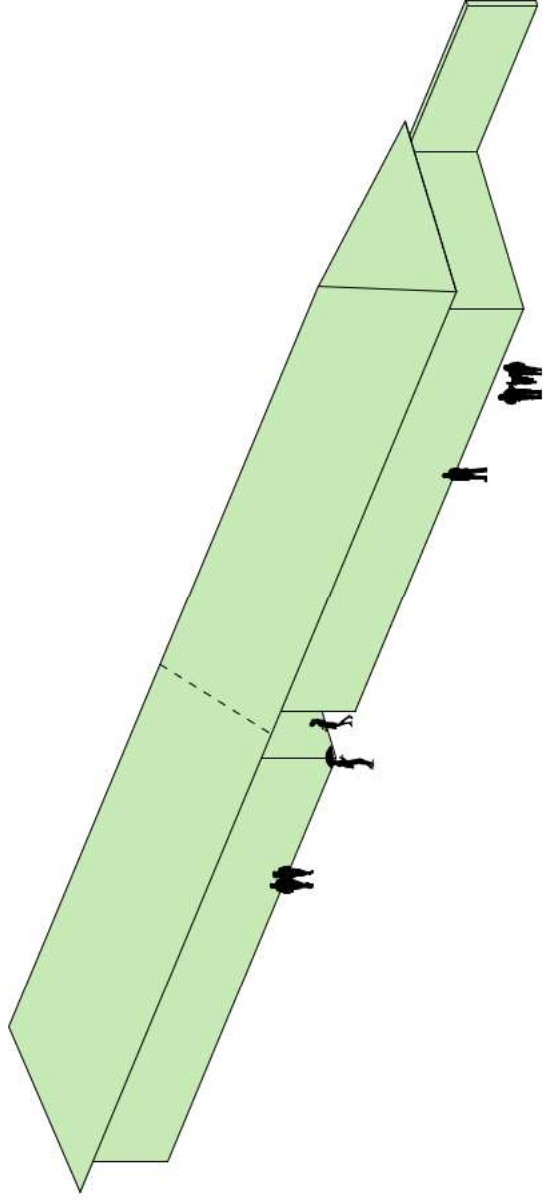
1. Referentie van informele sfeer voor de moestuin met lage woning en zuivere kapvorm welke aan de buitenzijde van de moestuin schuin afloopt. Daarnaast een vergelijkbare tuinmuur op de achtergrond.

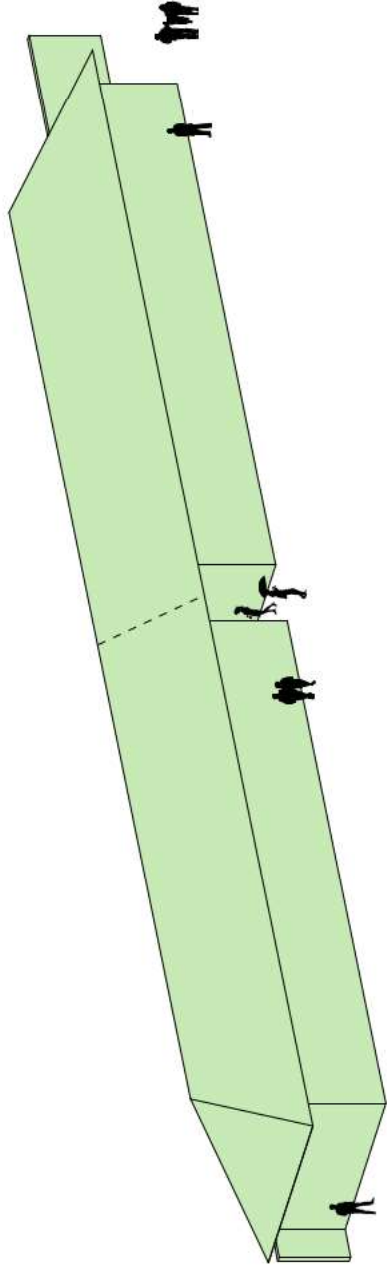


2. Collage van formele opzet voor de moestuin. De hagen geven structuur aan de moestuin en vangen de informele / utilitaire invulling op. De hagen markeren ook de overgang naar de particuliere tuinen van de moestuinwoningen. De kapvormen van de woningen op de achtergrond dienen niet als referentie.



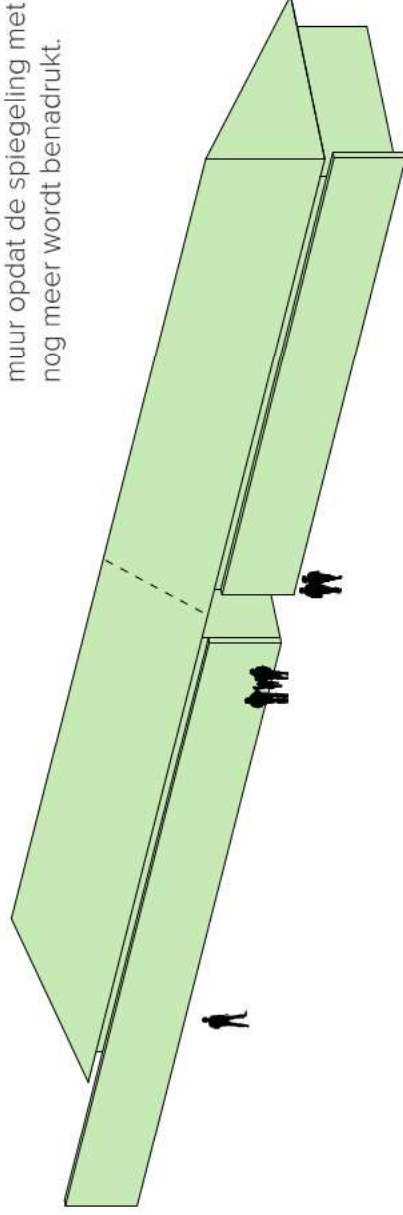
1. de hoogte van de bestaande tuinmuur wordt  
gespiegeld in de nieuwe tuinmuur





2. de poort naar de moestuin wordt gevormd door de twee volumes van de moestuinwoningen en de overkluizing van het dak. Bij de poort eindigt het zadeldak van de moestuinwoning. Aan de buitenzijde eindigt de woning juist met een schilddak.

3. het dak wordt los gehouden van de nieuwe tuinmuur opdat de spiegeling met de originele tuinmuur nog meer wordt benadrukt.





1. Mogelijke verbinding tussen moestuin en voorterrein middels een poort in de muur.



2. Referentie van een terughoudende materialisering in evenwicht met de muur, waarbij het dak los is gehouden van de moestuinmuur.  
3. Voorbeeld van twee gespiegelde volumes met overlappende en poort.

## VOORBEELDEN VAN KLASSIEKE MOESTUIN / MOESTUINWONING



1. Voorbeelden van authentieke oranjerieën, ooit gebruikt om exotische planten uit de moestuin te laten overwinteren, nu vaak in gebruik als woning of publieke functie.

2. Karakteristiek voor de oranjerie is de sterke relatie tussen de tuin en het gebouw, de symmetrische opzet en grote raam- en deuropeningen.

## SCHUUR TYPOLOGIE



### KWALITEITEN:

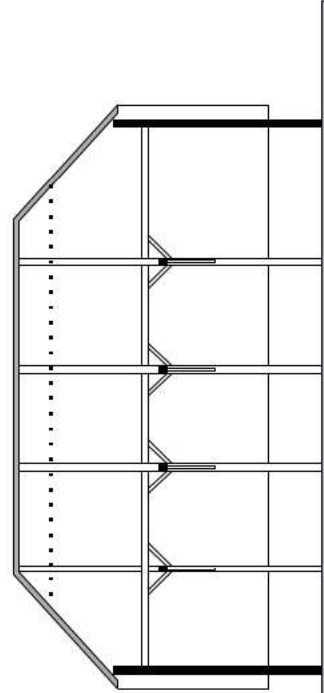
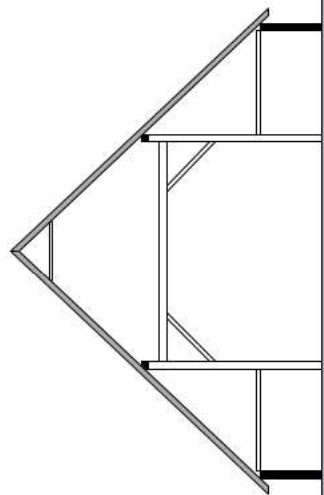
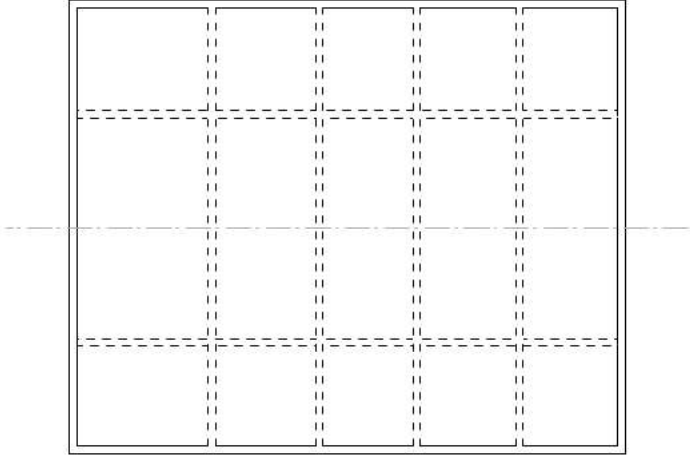
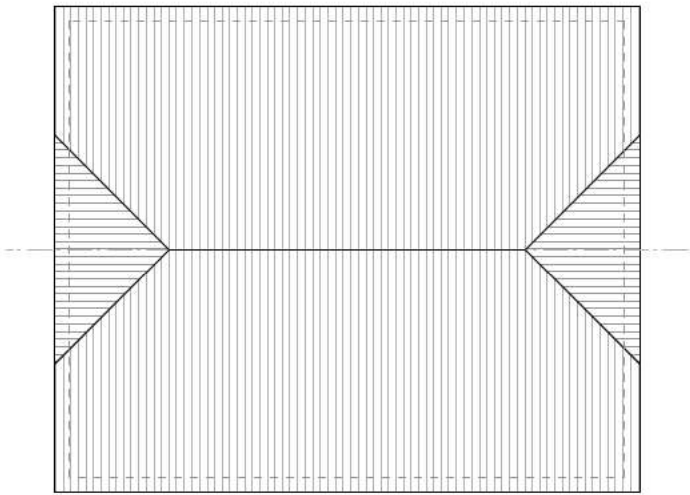
- karakteristiek eenvoudig volume
- laag dak en daarmee aansluiting op het landschap
- invulling dakvlakken: type en kleur
- duidelijke oriëntatie/richting: voor- en achterzijde

### AANDACHTSPUNTEN:

- door het grote dakvlak weinig lichttoetreding
- eventueel te weinig gebruiksoppervlakte







## SCHUUR REFERENTIES



1. Uitsluitend pannendaken zijn toegestaan. Beelden betreffen schuren in de nabije omgeving van Matararam.

## SCHUUR

### Ligging

Ten zuiden van de moestuinwoningen ligt een schuur uit 1845, met een karakteristieke kap die lijkt weg te zakken in het landschap. De boerderij is in vervallen staat maar wordt indien mogelijk gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning. Daglichttoetreding zonder verlies van identiteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De schuur staat op een open plek in het bos achter de moestuin. Bij de erfinrichting ligt de nadruk op het landschappelijk (niet-formele) karakter en bijbehorende beplanting.

### Erfgreens

Op de erfgreens worden grote groepen rododendrons geplant ten behoeve van privacy. Eventueel mag een laag hek met houten poortje worden geplaatst passend bij de vormtaal van de moestuinhekken, brugleuningen. Op de as tussen moestuin en hoeve verdwijnt eventuele onderbeplanting. Bestaande inheemse bomen of boomgroepen blijven behouden.

### Ontsluiting

Een 3m brede halfverharde bosweg ontsluit de boerderij aan de noordzijde. De ontsluitingsweg buigt zich soepel tussen de bomen en ontsluit zowel de hoeve als de moestuinwoningen. Ter hoogte van de zichtlijn verdwijnt eventuele onderbeplanting.

### Parkeren

Parkeren vindt plaats in een bijgebouw in de tuin. Hier is plaats voor 2 auto's. Bezoekers kunnen parkeren op of langs de oprit. Voor deze parkeerplaatsen worden geen bijzondere voorzieningen opgenomen en ze worden niet afzonderlijk gematerialiseerd.

### Bijzonderheden

Landschappelijke uitstraling, heldere en robuuste vormgeving.

### Materialisering

De façades van de eventuele uitbreiding aan de achterzijde zijn afgestemd op de kleur en baksteen van de bestaande schuur. Kunststof is niet toegestaan betreffende de kozijnen, gevelbekleding, goten of enig ander zichtbaar element aan de buitenzijde van het gebouw.

### Kapvorm

De bestaande kapvorm is beeldbepalend. Toevoegingen ten behoeve van extra toegankelijkheid of licht zijn zeer ondergeschikt aan de hoofdvorm.

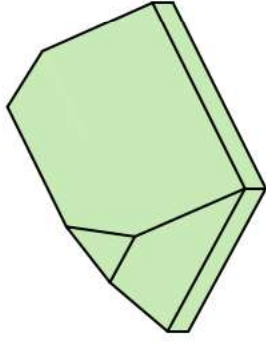
### Detail

Bij renovatie en/of herstel wordt zorgvuldig omgegaan met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk. De uitbreiding dient zorgvuldig te zijn afgestemd op de bestaande schuur.

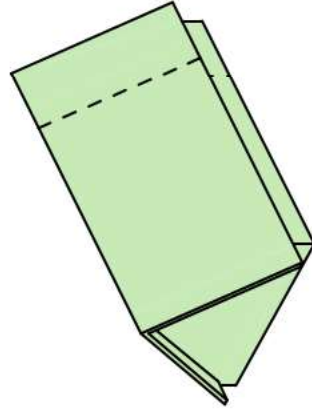
### Bijgebouw schuur

Het bijgebouw wordt met een zelfde aandacht voor detaillering als de schuur uitgevoerd.

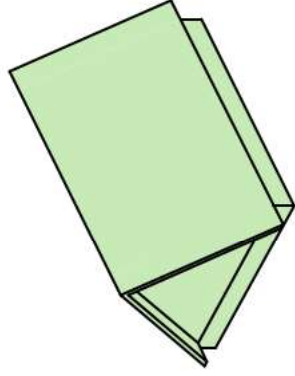
# SCHUUR: VOLUME UITWERKING N.A.V. BOUWREGELS



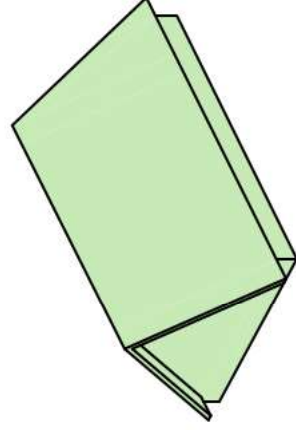
1. bestaande schuur



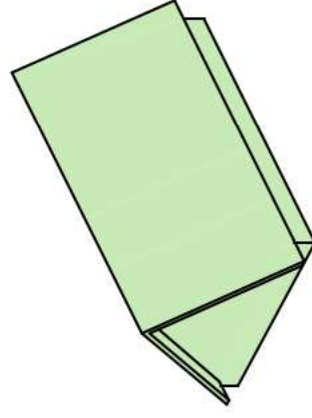
3. aan de achterzijde kan de schuur worden uitgebreid met 4,2 meter



2. bij nieuwbouw is het niet verplicht een wolfseind toe te passen

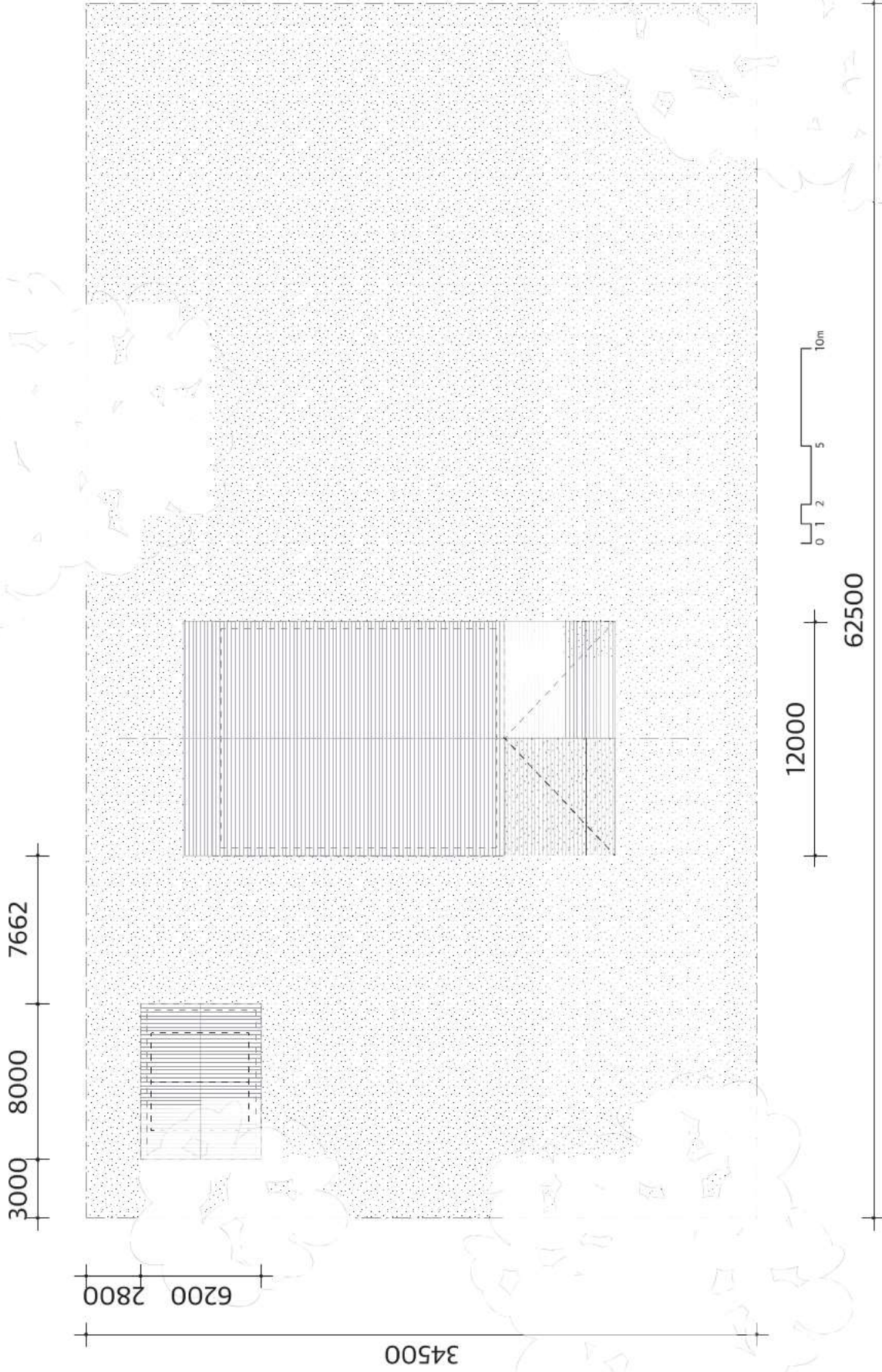


4. deze uitbreiding kan met een schildkap worden uitgevoerd



5. of met een rechte achtergevel met behoud van het grote 'gesloten' dak

SCHUUR TYPOLOGIE  
Maatvoering indicatief



overstek  
1500

bestaande  
hoeve  
15000

uitbreiding  
4200

overstek  
1500

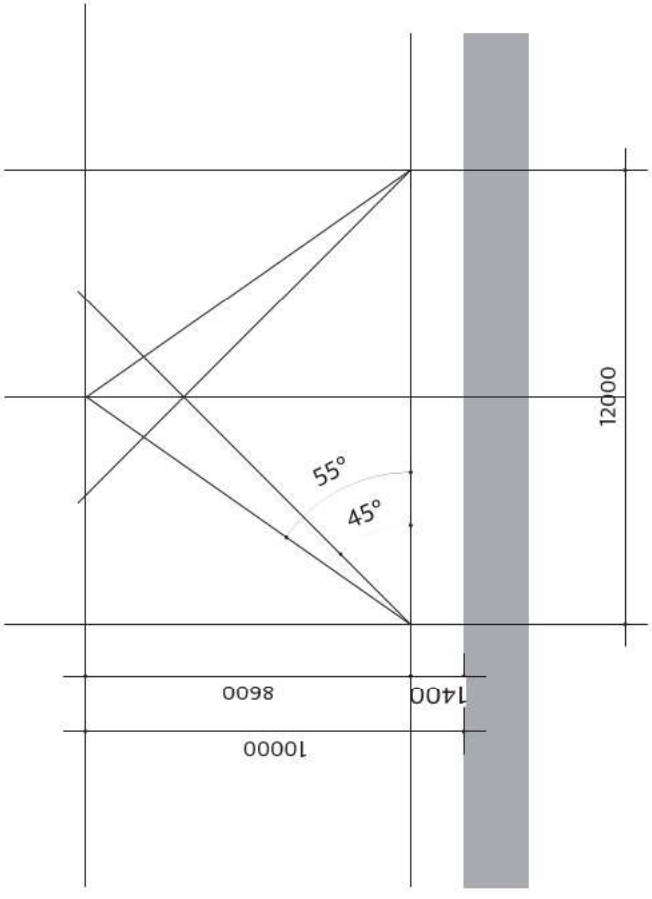
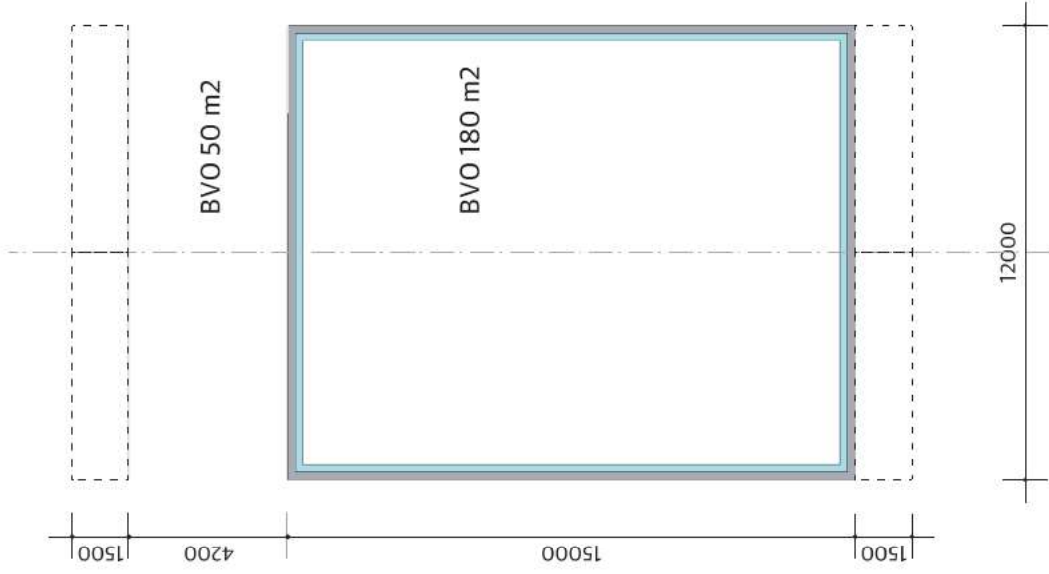
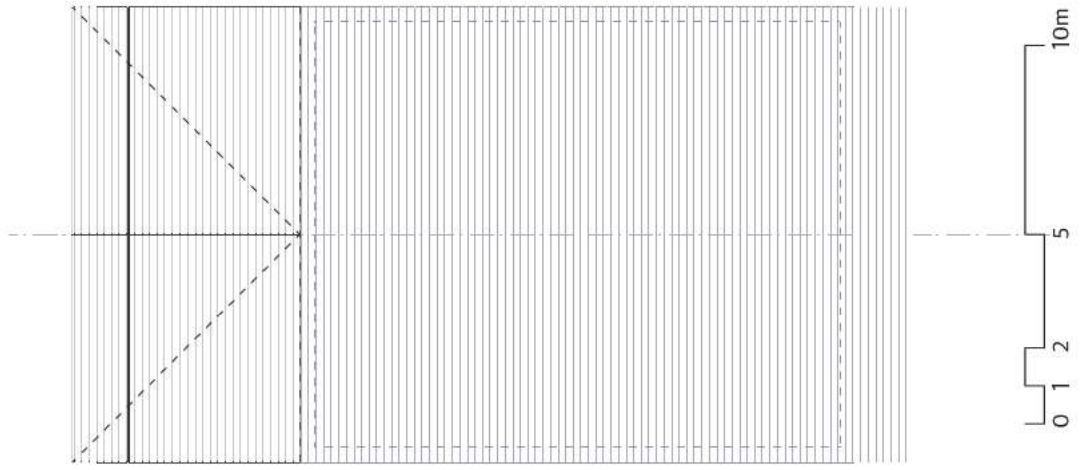
0 1 2 5 10m

12000

62500

34500

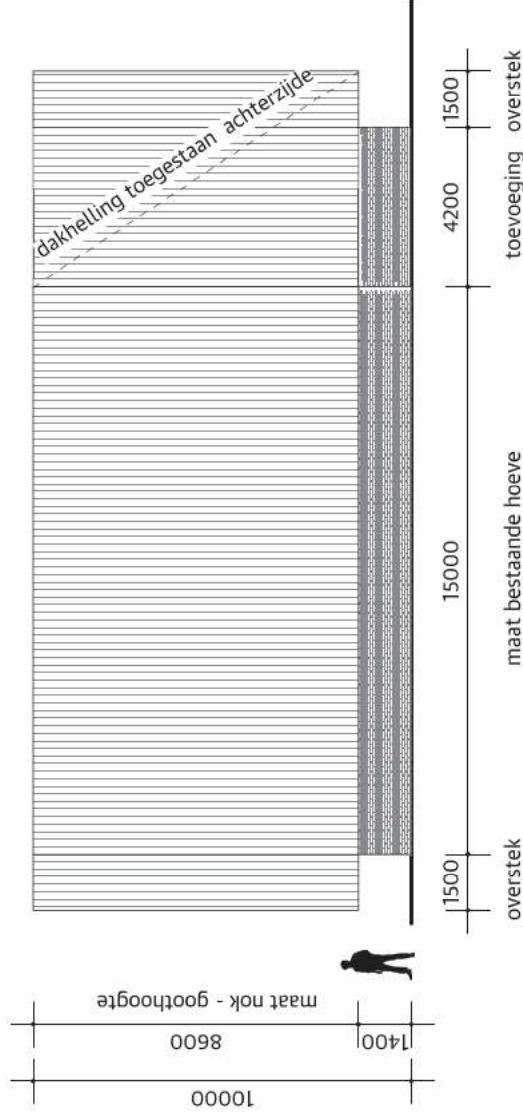
SCHUUR - UITBREIDING: SPELREGELS



i.v.m. de toegankelijkheid van de schuur is het mogelijk in de voor- en achtergevel van de bestaande schuur de bestaande voordeuren te verhogen van 1,80m naar 2,30m hoogte. De positie van deze deuren zal hierdoor verschuiven richting het midden van de gevel.

## SCHUUR UITBREIDING: SPELREGELS

### zijgevel zonder openingen



- A. SCHUUR bestaand
- maximale footprint 12m x 15m (=180m<sup>2</sup>)
  - dakhelling 45 graden
  - twee zijgevels hebben een maximale goothoogte van 1,4 m
  - 885m<sup>3</sup> (zonder wolfseind)
  - geen openingen in de kap

B. Het bijgebouw bij de SCHUUR volgens reguliere regelgeving is niet toegestaan:

- maximaal 100 m<sup>2</sup>
- goothoogte maximaal 3 m
- nokhoogte maximaal 4,5 m
- -> 375m<sup>3</sup>

CUMULATIEF A+B: 280 m<sup>2</sup> en 1.260 m<sup>3</sup>

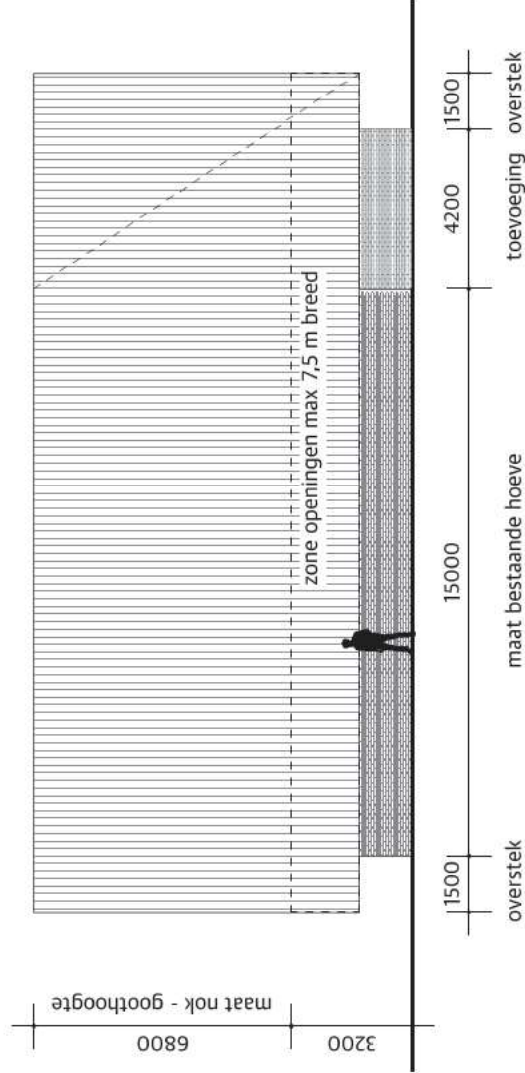
Wanneer een bijgebouw wordt geplaatst bij de schuur:

- maximaal 50 m<sup>2</sup> (i.v.m. de verhouding tussen bijgebouw en schuur)
- de resterende 50 m<sup>2</sup> mag worden toegevoegd aan de schuur

Wanneer géén bijgebouw wordt geplaatst bij de schuur:

- de resterende 50 m<sup>2</sup> mag worden toegevoegd aan de schuur

### zijgevel zonering openingen t.b.v. toegankelijkheid



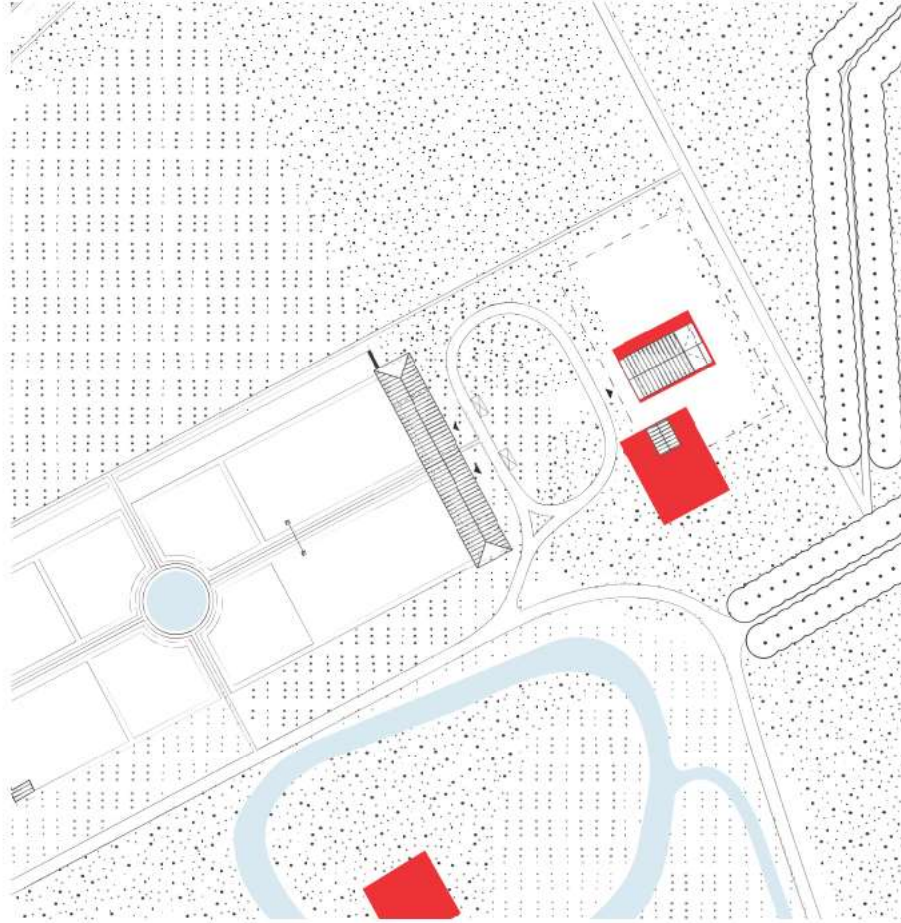
A. SCHUUR nieuw

- maximale footprint 12m x 19,2m (15m+4,2m)
- de langsgevels hebben een dakhelling van 45 - 55 graden
- twee gevels hebben een maximale goothoogte van 1,4 m
- maximum 885m<sup>3</sup> (= bestaande boerderij zonder wolfseind) + 187,5m<sup>3</sup> (= 50% v.d. schuur)
- openingen in de kap t.b.v. lichttoetreding vormen duidelijk een architectonisch gebaar.
- In de beide zijgevels is een verhoging toegestaan wanneer deze minimaal 2,5 m breed is tot maximaal 7,5 m. een opdeling tot 3 delen is mogelijk.
- lichtopeningen in het dak hebben een minimale breedte van 2,5 m en vormen maximaal 30 % van het dakoppervlak.
- de verhoging(en) en lichtopening(en) vormen een duidelijk architectonisch gebaar.

B. schuur nieuw

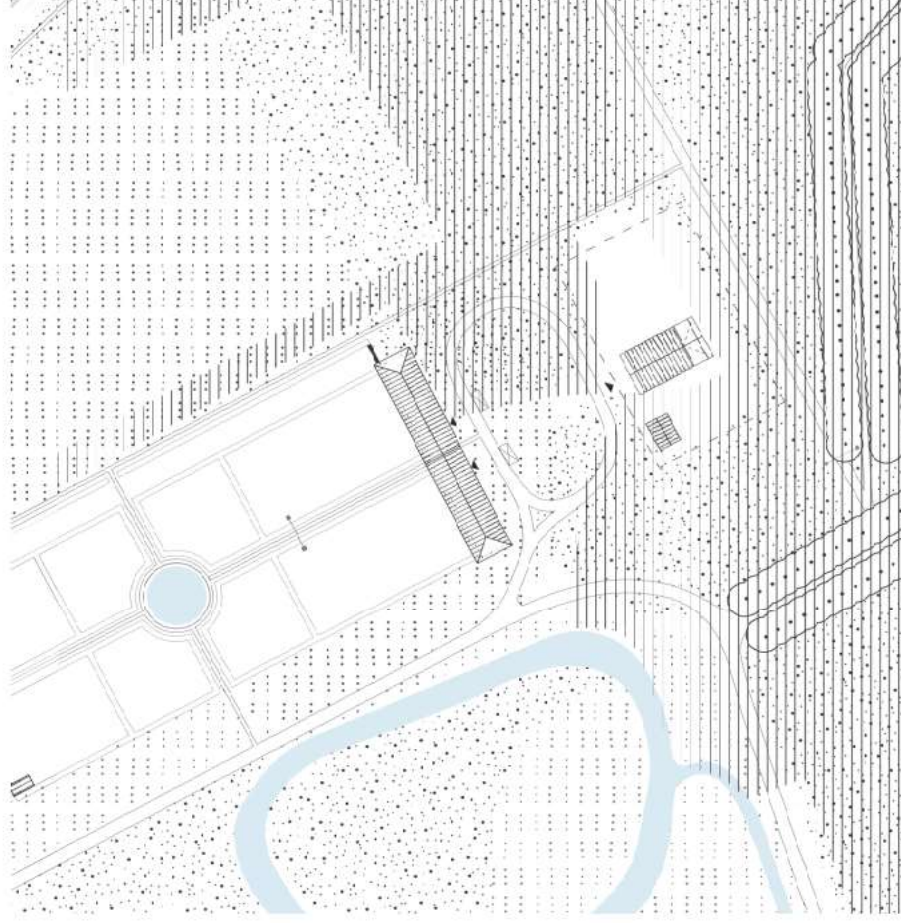
- maximaal 50 m<sup>2</sup>
- goothoogte maximaal 3 m
- nokhoogte maximaal 4,5 m

HISTORISCHE VOETPRINT BIJGEBOUWEN IN 1900



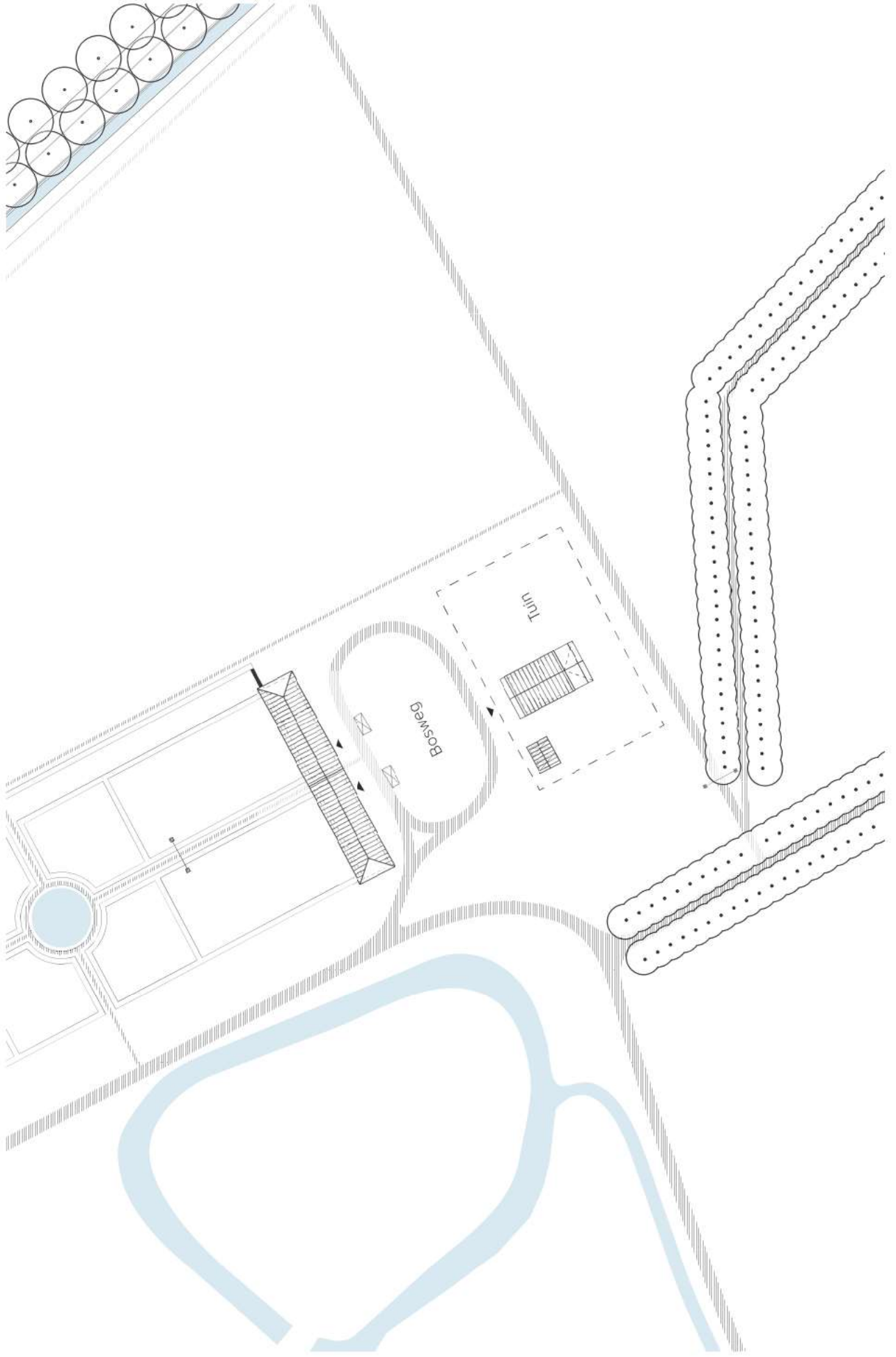
In rood schematisch de footprints van het hoofdhuus en haar twee bijgebouwen overgenomen uit de topgrafische kaart van 1900. De vergunningvrij te bouwen schuur is zorgvuldig gepositioneerd op de footprint van een van de bijgebouwen welke rond 1912 werd gesloopt. De bouwkundige status van de schuur uit 1845 moet in overleg met de RVE worden vastgesteld.

CONTOUR NEDERLANDS NATUUR NETWERK (NNN)



De grenzen van de tuin rondom de schuur volgen zoveel mogelijk de contour van een bestaande open plek in het bos. Bestaande waardevolle inheemse bomen dienen bij nieuwbouw en aanleg van de ontsluiting naar de woningen te worden gespaard.





SCHUUR: OPTIES LICHTTOETREDING



SCHUUR: OPTIES LICHTTOETREDING



SCHUUR: OPTIES DAKOVERSTEK



Bij zowel schuur als bijgebouw zijn een geprononceerde kap en een fors dakoverstek essentiële onderdelen van de verschijningsvorm.

## REFERENTIES POORTEN EN ENTREES



1. Huidige 'aankondiging' van Landgoed Mataram.

2. Huidige poort en brug tegelijk met vlak brugdek (baksteen)

3. Poort naar moestuin, met echte planten in de pot. Landgoed Twickel.

4. Voorbeeld van poort voor de garage van de moestuinwoning

## HEKKEN EN POORTEN

Buitenplaatsen hebben zorgvuldig ontworpen bruggen, hekken en poorten. Deze gebouwde elementen markeren onderdelen van die buitenplaatsen, vervullen een functie voor het gebruik daarvan en leveren door hun vormgeving een bijdrage aan het karakter van de buitenplaatsen. Bij overeenkomst in uitvoering versterken zij de eenheid van de buitenplaats.

Op Mataram zijn behalve de gebouwen veel (landschaps-) architectonische elementen van baksteen. De monumentale tuinmuur en de brug naar de Spiekerbelt zijn daar voorbeelden van. Een nog herkenbaar bruggenhoofd van een tweede brug naar de Spiekerbelt is ook van baksteen. De pijlers aan de entree hebben een bakstenen voet met een hardstenen kolom. Op de brug naar de Spiekerbelt hangt een (smeedijzeren) hek tussen twee bakstenen pilaren.

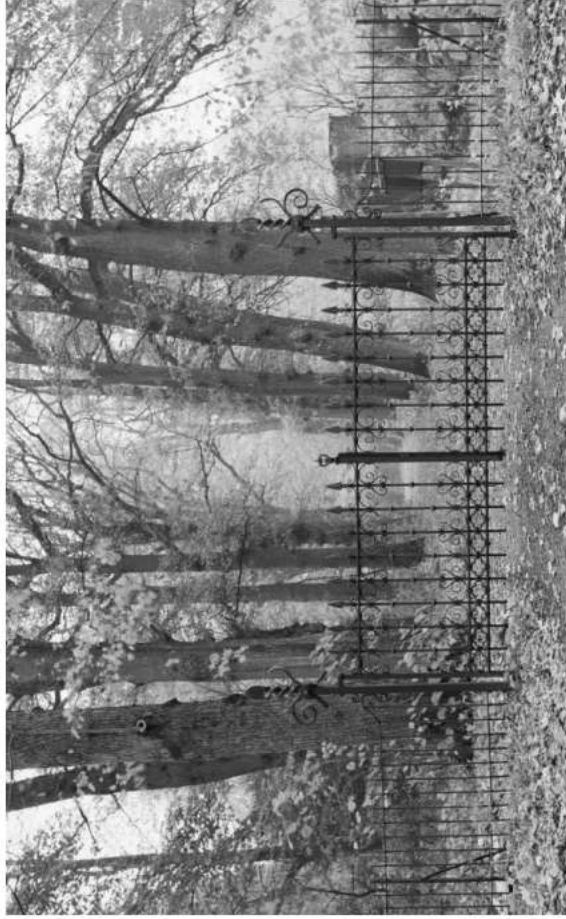
Naast samenhang tussen oude en nieuwe woningen op Mataram, dient ook samenhang in vormgeving te ontstaan tussen de overige oude en nieuwe (bouwkundige) elementen.

## HEKKEN

Nieuw te plaatsen hekken dienen in hun vormgeving aan te sluiten op de andere hekken op Mataram, zoals het (ijzeren) hek bij de brug naar de Spiekerbelt.

Tussen de (ijzeren of houten) hekken in de moestuin zal ook samenhang in uitvoering bestaan.

## REFERENTIES HEKKEN



1. Voorbeeld van gietijzeren tuinhek ('s-Graveland) voor de moestuin
2. Voorbeeld van houten tuinhek (Landgoed Elswout te Haarlem) voor de moestuin

3. Voorbeeld van houten boshek bij afsluiting van private weg
4. Voorbeeld van houten boshek bij afsluiting van private weg

# Colofon

12 - 12 - 2016

Dalfsen - Nieuwegein - Amsterdam

Opdrachtgever: de landgoedeigenaar

Status: Ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteitplan Landgoed Mataram

Project team:

BOOM Landscape

LBP Sight

House of Architects

Copyright: BOOM Landscape

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, distributed, or transmitted in any form or by any means without the prior written permission of BOOM Landscape. For permission requests, write to the address below:

**BOOM**

L A N D S C A P E

BOOM Landscape

KNSM-Laan 293

1019 LE Amsterdam

[info@boomlandscape.nl](mailto:info@boomlandscape.nl)

+31 (0) 20 235 74 04

**HOUSE OF  
ARCHITECTS**

**LBP|SIGHT**

Bouw | Ruimte | Milieu



Landgoed Mataram, Dalfsen  
Toelichting bij verzoek tot bestemmingswijziging



## Inhoudsopgave

In- en aanleiding.....	3
<b>1 Proces .....</b>	<b>4</b>
1.1 Werkatelier .....	4
1.2 Principe verzoek “Rood voor Groen” .....	4
1.3 Nadere uitwerking om te komen tot bestemmingsplan verzoek: .....	4
<b>2 Mataram.....</b>	<b>5</b>
2.1 Buitenplaats Mataram .....	5
2.2 Bouwwerken.....	6
2.3 Landbouw.....	8
2.4 Bos en natuur.....	9
2.5 Park en tuin .....	9
<b>3 Economie .....</b>	<b>10</b>
3.1 Huidig financieel resultaat .....	11
<b>4 Uitgangspunt .....</b>	<b>12</b>
<b>5 Verantwoord kiezen .....</b>	<b>13</b>
5.1 Mogelijke bouwlocaties .....	13
<b>6 Nadere uitwerking .....</b>	<b>14</b>
6.1 (Nieuwe) bebouwing .....	14
6.1.1 Oude bouwplaats (Spiekerbelt).....	14
6.1.2 Oude landbouwschuur .....	15
6.1.3 Rond de moestuin .....	15
<b>7 Hoe ziet dat eruit? .....</b>	<b>17</b>
<b>8 Cultuurhistorie.....</b>	<b>18</b>
<b>9 Natuur.....</b>	<b>19</b>
<b>10 Kosten en baten .....</b>	<b>20</b>
10.1 Kosten rood.....	20
10.2 Opbrengsten en resultaat rood .....	20
10.3 Kosten regulier onderhoud groen .....	20
10.4 Kosten herstelwerkzaamheden cultuurhistorie .....	21
10.4.1 Herstel en bescherming Kogelvanger.....	21
10.4.2 Herstel berceau.....	22
10.4.3 Herstel en onderhoud waterpartijen en brug.....	22
10.4.4 Spiekerbelt .....	24
10.4.5 Moestuin.....	25
10.4.6 Resumé eenmalige herstelkosten.....	26
<b>11 Financieel resultaat.....</b>	<b>27</b>

## In- en aanleiding

Landgoed Mataram in de gemeente Dalfsen omvat een buitenplaats. De buitenplaats is circa 60 hectare groot en bestaat uit een villa (twee woningen), koetshuis (woning), tuinmanswoning, hoeve, bossen en (verpachte) landerijen. Voorts behoort nog losliggende landbouwgrond bij Mataram.



*Buitenplaats Mataram*

Op basis van de huidige exploitatie kan Mataram met BRIM-steun onderhoud aan de gebouwen verrichten en het hoogst noodzakelijke reguliere landschapsonderhoud doen, mits daarvoor de (gebruikelijke) subsidies verleend worden. Voor grotere (groene) onderhoudswerkzaamheden ontbreken de financiële middelen, waardoor er achterstallig landschapsonderhoud ontstaan is. Ook zijn er geen middelen om verder te investeren in (herstel van) natuur en landschap.

De huidige eigenaar heeft als ambitie om de cultuurhistorische aanleg beter zichtbaar te maken en Mataram economisch weerbaar te maken. Uiteindelijk dienen er voldoende inkomsten uit Mataram te komen om periodiek alle benodigde werkzaamheden te kunnen verrichten zodat deze monumentale buitenplaats binnen de familie in stand gehouden kan worden.

**Een breder economisch fundament om middelen te generen voor herstel en instandhouding van cultuurhistorie (natuur en landschap) op Mataram is dan ook noodzakelijk.**

In deze toelichting geven wij inzicht in de groene ambitie voor Mataram en geven wij weer welke nieuwe economische dragers voor de buitenplaats als geheel mogelijk zijn. Eén en ander wordt nader onderbouwd met cijfers.

**Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe economische dragers het “groene” onderhoud van de monumentale buitenplaats (historische parkaanleg, bos- en natuurterreinen) mogelijk maakt zodat er geen achterstallig onderhoud ontstaat.**

## 1 Proces

### 1.1 Werkatelier

Op 13 maart 2013 heeft het Atelier Overijssel op Mataram een bijeenkomst georganiseerd om te onderzoeken welke economische dragers de buitenplaats verantwoord kan realiseren om een nieuwe economische impuls te geven. Bij deze bijeenkomst waren vertegenwoordigers van de gemeente Dalfsen, de provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland, het Overijssels Particulier Grondbezit, Het Oversticht, de Dienst Landelijk Gebied en de Rijksdienst Monumentenzorg aanwezig.

Gezien de kleinschaligheid van de buitenplaats, de ligging en ontsluiting zijn bedrijfsmatige activiteiten niet gewenst of haalbaar. Tijdens het werkatelier is dan ook gezocht naar mogelijke bouwlocaties voor woningen die de kleinschaligheid van Mataram niet aantasten, passen binnen de parkaanleg en een versterking geven van de cultuurhistorische waarden.

De uitkomst van deze bijeenkomst is vastgelegd in een notitie "Werkatelier landgoed Mataram", met datum 13 maart 2013.

### 1.2 Principe verzoek "Rood voor Groen"

Op 27 augustus 2014 is door LBP|SIGHT het principe verzoek gedaan aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen om in principe in te stemmen met een herbestemming van een gedeelte van Landgoed Mataram waardoor de (ver)bouw(ing) mogelijk wordt van:

- de landbouwschuur tot woning;
- twee woningen tussen de moestuin en de oude schuur.
- een woning aan de gracht

Uitgaande van uitgifte in erfpacht ten behoeve van het te realiseren rood kan uit de jaarlijkse canon van deze woningen vervolgens het periodieke instandhoudingsonderhoud verricht worden aan het groen van de cultuurhistorische park van Mataram.


Op 6 januari 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aan [REDACTED] bericht dat het college onder voorwaarden in principe bereid is mee te werken aan het realiseren van drie nieuwe woningen, de functiewijziging van de landbouwschuur naar wonen, het herstel van de moestuin, de ontwikkeling van de Spiekerbelt en het uitvoeren van het onderhoud.

### 1.3 Nadere uitwerking om te komen tot bestemmingsplan verzoek:

Op 29 juni 2016 heeft op Mataram een overleg plaatsgevonden van vertegenwoordigers van de gemeente Dalfsen, de provincie Overijssel, Het Oversticht, de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed met de eigenaar en diens adviseur LBP|SIGHT.

De algehele conclusie van alle aanwezigen was dat alle partijen positief zijn over de uitgangspunten en de hoofdlijnen van de plannen zoals verwoord in het principe verzoek. Alle partijen zouden vervolgens schriftelijk aan de gemeente hun op- en aanmerkingen over de invulling en uitwerking van de plannen en hun vragen daarover kenbaar maken. Deze informatie diende de eigenaar te verwerken bij het opstellen van de toelichting bij het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Tijdens het overleg heeft  medegedeeld dat hij er van af ziet om in het verzoek tot wijziging van de bestemming de bouw van een woning aan de gracht op te nemen. Niet alleen zou de bebouwing op het landgoed daarmee te intensief worden, ook is de locatie van die woning gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Tevens heeft  besloten om de begroting van het groenonderhoud (achterstallig en periodiek) te laten toetsen door de Bosgroep Noord-Oost Nederland.

In dit document is de inbreng van zowel de deelnemers aan het overleg met datum 29 juni 2016 als van de Bosgroep verwerkt.

## **2 Mataram**

### **2.1 Buitenplaats Mataram**

Op het terrein van Mataram stond in oude tijden de havezathe De Dieze. Nadien werd ter plaatse in ieder geval vanaf de 18<sup>e</sup> eeuw een buitenplaats ontwikkeld. Mataram heeft dan ook een lange historie. Sinds 1858 is Mataram in bezit van familie van de huidige eigenaar.

De buitenplaats is kleinschalig ingericht, waarbij verschillende percelen landbouwgrond omsloten zijn door bos. De aanleg als buitenplaats is goed herkenbaar door het patroon van lanen, vijvers en verhogingen. Ook is in het centrum de duidelijk herkenbare en omgrachte Spiekerbelt zichtbaar waarop het voormalige hoofdhuis heeft gestaan. Naast deze Spiekerbelt ligt de braakliggende ommuurde moestuin met daarbij de vervallen schuur uit 1845.



*Uitsnede historische kaart 1850-1900 (bron: Kadaster)*

## 2.2 Bouwwerken

Op het landgoed bevinden zich vier opstallen die in gebruik zijn en waaraan regulier onderhoud plaatsvindt:

- verhuurde tuinmanswoning;
- voormalig koetshuis (in erfpacht uitgegeven woning);
- villa, bestaande uit twee woonheden waarvan één verhuurd en de ander bewoond wordt door de eigenaar;
- verpachte hoeve.



*Hoofdwoning*

Daarnaast zijn de volgende bouwwerken aanwezig:

- pijlers bij oprijlaan;
- toegangshek met pijlers bij brug voormalige huisplaats;
- voormalige huisplaats bestaande uit omgracht eiland met enkele fundamenten (kelders)
- (historische) ommuurde moestuin met schuur;
- landbouwschuur (vervallen en gelegen nabij moestuin).

Mataram is een beschermde historische buitenplaats. Met uitzondering van de hoeve, de restanten van het oude huis en de schuur bij de moestuinmuur zijn de bouwwerken een Rijksmonument.

## 2.3 Landbouw

Op het landgoed bevindt zich één verpachte hoeve met daarbij circa 20 hectare landbouwgrond. De overige landbouwgronden zijn regulier verpacht aan een tweede pachter. De hoeve is gelegen direct nabij de toegang naar het landgoed.



*Verpachte hoeve*

## 2.4 Bos en natuur

Mataram kent een afwisseling van weilanden en bospercelen. Deze afwisseling zorgt voor een gevarieerde flora en fauna, waaronder een rijke bosvogelstand. De houtopstanden bestaan uit 60% loofhout en 40% naaldhout.



*Afwisselend landschap van agrarische percelen en bos*

## 2.5 Park en tuin

Het ontwerp van het park en de tuin is van Hendrik van Lunteren (1780 - 1848). Van Lunteren heeft waarschijnlijk aansluiting gezocht bij de structuur van de toenmalige meer formele tuin. Vele formele oudere elementen zijn door Van Lunteren gehandhaafd. Een meer landschappelijke stijl (niveaunderschillen, slingerende waterpartijen en kronkelpaden) is door hem ingebracht. De huidige unieke situatie bestaat uit een resultante van drie eeuwen tuinkunst.



### **3 Economie**

Mataram kent de volgende inkomstenbronnen:

- (erf)pacht;
- huur;
- houtverkoop;
- subsidie (programmabeheer (SNL)).

De pacht- en huurprijzen worden gereguleerd op basis van de bepalingen uit het huur- en pachtrecht. Houtverkoop is incidenteel en van beperkte omvang. De opbrengsten kunnen geen fundament voor regulier onderhoud zijn.

Voor de periode 2013 – 2019 is een subsidie verleend (Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer (SNL)). Deze subsidie wordt verleend voor de openstelling, het onderhoud van 3 poelen en een aantal lanen. Uitgangspunt van de SNL-subsidie is dat de subsidie aangewend wordt voor natuur en landschap. Eigenlijk kan deze subsidie niet aangemerkt worden als inkomstenbron.

Mataram kent de volgende kosten:

- verzekeringen en belastingen;
- onderhoud gebouwen;
- onderhoud park, lanen en bos;
- beheerkosten.

Naast de gebruikelijke opstal-, aansprakelijkheidsverzekering, onroerende zaak belasting en waterschapslasten, moet ook jaarlijks de zogenoemde vermogensrendementsheffing worden betaald. De hoogste kostenpost is het onderhoud van de gebouwen.



*Lanenstelsel*

### **3.1 Huidig financieel resultaat**

Het totaal van de exploitatie van Mataram in de periode 2008 - 2015 is kostendekkend. Dit hangt in belangrijke mate samen met het verrichten van periodiek (groot) onderhoud dat gepleegd is aan de opstallen.

Dit betekent dus dat het noodzakelijke reguliere (gebouwen) onderhoud plaats kan vinden, maar dat er geen middelen beschikbaar zijn om groot of achterstallig onderhoud in het park te doen of weg te werken of te investeren in de cultuurhistorie. Ook bestaat geen reserve om eventuele financiële tegenvallers op te vangen.

## 4 Uitgangspunt

Door de kleinschaligheid van de buitenplaats is dit terrein kwetsbaar. Mataram is aangewezen als beschermde historische buitenplaats (Rijksmonument) en is tevens gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.

De eigenaar stelt nadrukkelijk als randvoorwaarde, dat deze kleinschaligheid en het monumentale karakter met de daarbij behorende natuur-en landschapswaarden niet aangetast mogen worden. Er kan dan ook slechts beperkt (nieuw) gebouwd worden en niet iedere economische drager is geschikt.

Deze situatie is geen beperking maar de weerslag van het unieke karakter van Mataram.

**Uitgangspunt voor het vinden van (nieuwe) economische dragers is dus niet 'wat is nodig' maar 'wat past' op Mataram.**

## 5 Verantwoord kiezen




### 5.1 Mogelijke bouwlocaties

Uitkomst van het werkatelier met datum 13 maart 2013 is dat op de volgende locaties bouwen mogelijk zou zijn:

- de oude huisplaats;
- (nabij) de bestaande landbouwschuur;
- (rond) de moestuin.

In bijlage I is het verslag van het werkatelier Landgoed Mataram opgenomen.

## 6 Nadere uitwerking

In vervolg op het werkatelier is door  (eigenaar),  (BOOM Landscape) en  (LBP|SIGHT) de uitkomst van het werkatelier nader uitgewerkt.

### 6.1 (Nieuwe) bebouwing

#### 6.1.1 Oude bouwplaats (Spiekerbelt)

Overwogen is op de Spiekerbelt wederom een hoofdgebouw te stichten. De historie en de inrichting van Mataram bieden daar vanzelfsprekend aanknopingspunten voor, maar het te stichten gebouw dient uit landschappelijk oogpunt een fors volume te hebben. De markt voor één woning van die omvang is niet gunstig. Een alternatief zou het onderbrengen van meerdere wooneenheden (appartementen) in het op te richten bouwwerk kunnen zijn. .De leidt tot een aanzienlijke belasting van de locatie.



*Foto Spiekerbelt*

Ter vervanging van de woning op de oude bouwplaats is het huidige hoofdgebouw gesticht in 1910. Een nieuw hoofdgebouw op de Spiekerbelt zou de positie van het hoofdgebouw weer doen verschuiven. De Spiekerbelt is een archeologisch waardevolle locatie. Door de aanwezigheid van flora en fauna in en om de oude funderingsresten is het tevens ook een ecologisch waardevolle plaats. Tot slot zal de ontwikkeling van deze bouwplaats gezien haar ligging en gesteldheid relatief kostbaar zijn.

Rekening houdende met deze economische, historische, archeologische en ecologische belangen is er bij de nadere uitwerking voor gekozen om niet te gaan bouwen op de Spiekerbelt. Wel zal de zichtbaarheid deze belangrijke cultuurhistorische locatie verbeteren (zie ook paragraaf 9.4.5).

### 6.1.2 Oude landbouwschuur

Van deze schuur is een woning te maken. Het cultuurhistorische element (landbouwschuur) blijft in stand met de economische functie wonen.



*Oude landbouwschuur*

### 6.1.3 Rond de moestuin

De moestuin heeft zijn oorspronkelijke functie reeds lang niet meer. Hij ligt nabij het gedeelte van Mataram dat voor wonen ingericht is. Om de moestuin zijn reeds bouwwerken aanwezig: landbouwschuur, moestuinschuur en moestuinmuur. Wat over is van de oude moestuin biedt goede aanknopingspunten voor het inrichten van tuinen bij woningen. De moestuin betrekken in de woonfunctie van Mataram door het inrichten van de landbouwschuur als woning en het bouwen van twee woningen als spiegel van de moestuinmuur is daarom een voor hand liggende en natuurlijke keuze. De herinrichting van het gedeelte van de moestuin dat niet voor tuinen bij de woningen bestemd rondt die ontwikkeling af.

Resultaat dient te zijn dat de moestuin niet meer een verloren element is in de cultuurhistorische aanleg, maar weer een landschappelijke en economische functie vervult.



*Moestuin*

## **7 Hoe ziet dat eruit?**

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting getoetst aan de welstand.

Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm. Deze beoordeling gebeurt normaal aan de hand van sneltoetscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

Wanneer, zoals in het geval van de onderhavig plan, de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of functie en verschijningsvorm, dan kan worden besloten tot het maken van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied. Het beeldkwaliteitsplan vervangt dan, voor dit plangebied, de gebiedscriteria uit de welstandsnota. De omvang van de verandering en het specifieke karakter van het Landgoed is in dit geval de aanleiding geweest om te besluiten tot het maken van een apart beeldkwaliteitsplan voor het landgoed Mataram.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de visie op de beeldkwaliteit verwoord en worden de toetsingscriteria beschreven. Voor het beeldkwaliteitsplan en de ontwikkelingsvisie wordt verwezen naar de bijlage.



## **8 Cultuurhistorie**

Mataram zal de opbrengsten uit de rode ontwikkelingen aanwenden om groot (achterstallig) onderhoud te doen aan de cultuurhistorische elementen en om vervolgens het periodiek onderhoud te doen ter voorkoming van nieuw achterstallig onderhoud. In tweede instantie zou gekeken kunnen worden naar de ecologische versterking van de landbouwgronden en bossen. Dit maakt geen onderdeel uit van dit plan.

De volgende cultuurhistorische elementen vragen aandacht:

- lanen;
- waterpartijen;
- moestuin;
- open karakter van parkbos (tegengaan van verdichting door verwijderen van opslag van met name naaldhout en esdoorn, ook aan de bosranden);
- andere elementen (zoals berceau en heuvels);
- bruggen.

## 9 Natuur

Delen van het landgoed Mataram maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN). De te realiseren woningen liggen allemaal buiten de EHS/NNN. De tuinen behorende bij de woningen en het toegangspad liggen wel (gedeeltelijk) binnen de EHS/NNN.



Overzicht van de EHS

In de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel is bepaald dat binnen de EHS alleen ruimte is voor andere ontwikkelingen mits deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS waarbij de provincie tevens zoveel mogelijk rekening houdt met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het landgoed Mataram is dat de plannen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Voor de tuinen en paden die gerealiseerd worden geldt daarom een aantal uitgangspunten:

- bomen en overige aanwezige vegetatie worden niet gekapt/verwijderd;
- er vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats;
- ten tijde van de aanleg en de gebruiksfase wordt de rust niet verstoord;
- in de tuinen wordt zo veel mogelijk streekeigen beplanting toegepast.

De randvoorwaarden zorgen ervoor dat er geen sprake is van areaal verlies van de EHS. Daarnaast voorziet het plan voor het landgoed Mataram juist in een versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem.

## 10 Kosten en baten

### 10.1 Kosten rood

De ontwikkeling van twee woningen bij de moestuin en het herbestemmen van de schuur tot woning brengen de volgende kosten (indicatief) met zich mee.

- kosten RO-procedure (inclusief alle onderzoeken)	€	40.000,00	
- aanleg nuts (gas, water, elektra, riolering, KPN) en weg	€	100.000,00	
- advieskosten	€	35.000,00	*
- onvoorzien	€	25.000,00	+
<b>Totale kosten (afgerond)</b>	<b>€</b>	<b>200.000,00</b>	

\* Tot op heden bedragen de advieskosten € 50.000,00. Hiervan worden € 35.000,00 meegenomen in deze begroting.

### 10.2 Opbrengsten en resultaat rood

Zoals hiervoor reeds vermeld, is vooralsnog uitgangspunt om de bouwpercelen in erfpacht uit te geven. De (mogelijke) jaarlijkse erfpachtcanon voor de twee bouwkvavels bij moestuin (2 x € 8.000,00) en de schuur (€ 10.000,00) zou uitkomen op € 26.000,00 <sup>1</sup>.

Totale jaarlijkse canon	€	26.000,00	
Af:			
- renteverlies 2% over € 200.000,00	€	4.000,00	-/-
- afschrijving € 200.000,00 / 35 jaren	€	5.700,00	-/-
- extra onderhoud	€	1.000,00	-/-
<b>Jaarlijks resultaat (afgerond)</b>	<b>€</b>	<b>15.300,00</b>	

### 10.3 Kosten regulier onderhoud groen

Zoals onder paragraaf 3.4 en 3.5 beschreven heeft Mataram een hoge natuur- en cultuurhistorische waarde. Om de cultuurhistorische waarde in stand te houden en te benadrukken, is er periodiek onderhoud nodig bestaande uit pad- en laanonderhoud, baggeren waterpartijen en tegengaan verlanding.

Tegenover deze werkzaamheden staan geen inkomsten uit de exploitatie. Er is (thans) ook geen reguliere subsidie voor dit soort werkzaamheden. In het verleden zijn er eenmalige project-subsidies geweest voor dit type werk. Hierbij was echter altijd een forse eigen bijdrage verplicht. Met name de kosten van het baggeren van de vijvers en grachten zijn regulier terugkerende grote uitgaven. In de reguliere onderhoudsbegroting is daarvoor een jaarlijkse reservering opgenomen.

In bijlage II zijn deze werkzaamheden in beeld gebracht met daarbij een begroting van de kosten. Gemiddeld bedragen de kosten van deze werkzaamheden € 13.500,00 (inclusief btw) per jaar.

<sup>1</sup> Bij het vaststellen van de jaarlijkse canon is er rekening mee gehouden dat alle kosten van de omgevingsvergunning en architect (bouw woning) voor rekening komen van de erfpachter.

## 10.4 Kosten herstelwerkzaamheden cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische aanleg van het park te behouden en beter zichtbaar te maken, dienen de volgende (achterstallige) onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd te worden.

### 10.4.1 Herstel en bescherming Kogelvanger

De Kogelvanger (circa 900 m<sup>2</sup>) is een restant van de vroegere geschiedenis van het landgoed en moet zodoende behouden worden. Door betreding erodeert de Kogelvanger. Een hekwerk kan dit voorkomen. De beplanting dient gesaneerd te worden.

De eenmalige herstelkosten zijn begroot op € 2.300,00 (exclusief btw). In bijlage II is de begroting en omschrijving opgenomen.



*Kogelvanger*

## 10.4.2 Herstel berceau

De berceau (dubbele rij met lengte van 500 meter) op het landgoed bestaat thans uit twee gedeelten. Een deel bestaat uit bomen, waar lange tijd geen onderhoud aan verricht is, maar die inmiddels wel een kenmerkend onderdeel van het landschap zijn (zie foto). Dit deel blijft gehandhaafd. Een ander deel bestaat uit bomen, die enige jaren geleden afgezet zijn bij een poging de berceau te herstellen. Deze poging is niet geslaagd en dat gedeelte van de berceau is te vervangen. Dat betekent vellen van de oude bomen, verwijderen van stobben en planten van nieuwe bomen. Door de berceau komt de wandelroute te lopen.

De eenmalige herstelkosten zijn begroot op € 16.250,00 (exclusief btw). In bijlage II is de begroting en omschrijving opgenomen.



*Berceau*

## 10.4.3 Herstel en onderhoud waterpartijen en brug

- Drievijver;
- Kolkje;
- oostzijde [kadastraal nummer invoegen], aansluitend gedeelte om hondenkerkhof;
- vijver westzijde genoemd kadastraal nummer;
- gracht Spiekerbelt;
- gracht weerszijden oprit.

Verwijderen van opslag rond die vijvers is nodig. Het bos om de vijver moet gedund worden (hiervoor zijn echter geen kosten meegenomen gezien dit in een reguliere dunning uitgevoerd kan worden). De aansluiting over de watergang van de wandelroute via de berceau geschiedt door plaatsing van een houten brug op de plaats waar deze vanouds aanwezig was.

De eenmalige herstelkosten zijn begroot op € 12.500,00 (exclusief btw). In bijlage II is de begroting en omschrijving opgenomen.



*Drievijver*

Met het Waterschap is een overleg gestart voor het plaatsen van een stuw in de gracht om de oude huisplaats van Mataram. Deze stuw zou voldoende water in die gracht kunnen vasthouden, terwijl de noodzakelijk ontwatering van de landbouwgrond blijft bestaan. Zo vindt een betere waterregulering plaats waarbij rekening gehouden wordt met de belangen van de landbouw, natuur en cultuurhistorie.

Het plaatsen van een stuw maakt geen deel van dit project maar de eigenaar heeft het voornemen dit afzonderlijk met het Waterschap uit te werken. Het waterschap onderzoekt thans de hydrologische effecten van het voorstel.

## 10.4.4 Spiekerbelt

De Spiekerbelt zal duidelijk herkenbaar dienen te zijn als historische bouwplaats en als centraal element in de parkaanleg. Het afzetten van hakhout aan de gracht, het verwijderen van opslag op het eiland en het vrijzetten van de overblijvende parkbomen maken de Spiekerbelt zichtbaar. De groeiplek van stinzenplanten kan zich door genoemde maatregelen herstellen. Restauratie van de toegangsbrug met hekwerk dient plaats te vinden.

Gezien de hoge natuurwaarden op de Spiekerbelt en de kwetsbaarheid is het niet wenselijk dat wandelaars deze locatie doorlopend kunnen betreden. Eénmaal per jaar zal de Spiekerbelt worden opengesteld op een moment dat het zo min mogelijk schade of verstoring op deze locatie oplevert.

De Spiekerbelt is van alle kanten te zien en is geheel te overzien, zodat dit belangrijk cultuurhistorisch element met natuurwaarden op Mataram ingepast is in het landschap en de natuur, waarvoor wandelaars de buitenplaats bezoeken.

De eenmalige herstelkosten zijn begroot op € 18.400,00 (exclusief btw). In bijlage II is de begroting en omschrijving opgenomen.



*Gracht Spiekerbelt*



#### 10.4.5 Moestuin

De herinrichting van de moestuin met de daarin liggende kom is deels te koppelen aan de ontwikkeling van de gebouwen achter de moestuin. Gezien echter de grootte van de moestuin zal deze niet volledig bij de woningen gevoegd kunnen worden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om de moestuin zichtbaar te maken. Dit zal gebeuren door het aanbrengen van in het nog aanwezige kader van fruitbomen zodat het karakter zal wijzigen in een fruittuin.

De eenmalige herstelkosten zijn begroot op € 19.450,00 (exclusief btw). In bijlage II is de begroting en omschrijving opgenomen.



*Moestuin*

Uit nader ecologisch onderzoek blijkt dat de poel in de moestuin een hoge natuurwaarde kent. Deze poel ligt op voldoende afstand van de beide te realiseren woningen. Om deze natuurwaarden en de privacy van de bewoners te beschermen is permanente openstelling niet mogelijk. Een of meer keren per jaar kunnen bezoekers de moestuin betreden, bijvoorbeeld ten behoeve van fruitpluk of in het kader van een monumenten- of bloesemdag.

De "beleving" van dit cultuurhistorische monument wordt voor het overige mogelijk door het aanbrengen van zichtlijnen op verschillende plaatsen. Vanuit deze lijnen is er zicht op de beide woningen en de indeling van de moestuin.



## 10.4.6 Resumé eenmalige herstelkosten

- Kogelvanger	€	2.300,00	
- Berceau	€	16.250,00	
- Waterpartijen en brug	€	12.500,00	
- Spiekerbelt	€	18.400,00	
- Moestuin	€	19.450,00	+
Totaal	€	68.900,00	
6% btw	€	4.134,00	+
Totaal afgerond	€	75.000,00	

## 11 Financieel resultaat

Jaarlijkse (extra) inkomsten uit rood (zie paragraaf 10.2)	€	15.300,00	
Jaarlijkse kosten regulier groen onderhoud (zie paragraaf 10.3)	€	13.500,00	-/-
Jaarlijks beschikbaar voor achterstallig onderhoud	€	<u>18.800,00</u>	

Na de realisatie van het 'nieuwe rood' resteert er jaarlijks, na de aftrek van de kosten van het reguliere onderhoud, € 1.800,00 voor het herstellen van het achterstallige onderhoud. De éénmalige kosten voor het wegwerken van het achterstallige onderhoud zijn begroot op € 75.000,00.

Op basis van het jaarlijkse financieel resultaat, na de realisatie van het 'nieuwe rood' kan het achterstallige onderhoud niet hersteld worden.

Om dit probleem op te lossen kan gekozen worden voor de volgende aanpak. De eerste vijf jaren na de realisatie van het 'nieuwe rood' begint het reguliere jaarlijkse onderhoud niet zoals in dit plan omschreven. Deze besparing van kosten wordt gebruikt om na vier jaren te starten met het wegwerken van al het achterstallige onderhoud. Daarna vangt het reguliere onderhoud zoals omschreven pas aan.

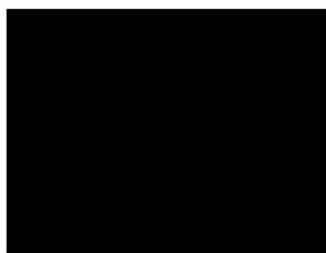
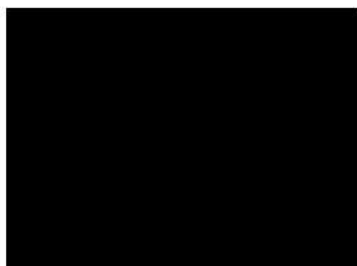
Een deel van het wegwerken van het achterstallige onderhoud zal dan wel voorgefinancierd moeten worden. Aflossing van deze voorfinanciering is vervolgens mogelijk vanuit het exploitatie-resultaat van het 'nieuwe rood'.

Nadat deze voorfinanciering is afgelost, zou er een positief resultaat zijn van € 1.800,00 (circa 12%) welke voortvloeit uit deze 'rood voor groen'-regeling. Dit resultaat wordt als buffer aangewend om hogere kosten van het groenonderhoud (bijvoorbeeld afvoer bagger) of ander groenonderhoud (?) te kunnen opvangen.

## 12 Verzoek

Op basis van de bovenstaande geschetste situatie en overwegingen en alle betrokken partijen (overheden) gehoord hebbende, verzoeken wij u de volgende ontwikkelingen mee te nemen in het 3<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied:

- de landbouwschuur tot woning;
- twee woningen tussen de moestuin en de oude schuur.



# **Bijlage I      Verslag Werkatelier Landgoed Mataram**

## Werkatelier landgoed Mataram

verslag 13 maart 2013



## **Inhoud**

1. Inleiding	3
2. Programma	4
3. Toelichting toekomstplannen	5
4. Eerste reactie deelnemers	7
5. Resultaten van schetsen aan rood en groen	8
6. Planproces	11
7. Eindpresentatie	12
Bijlage: Deelnemerslijst	14
Bijlage: Rood voor groen op bestaande landgoederen	15

## 1. Inleiding

Op woensdag 13 maart organiseerde AtelierOverijssel een bijeenkomst op (het besneeuwde) landgoed Mataram. Deze bijeenkomst was bedoeld om een volgende stap te zetten in het proces om nieuwe woningen op Mataram te realiseren.

In 2009 is door Sacon en architectuurstudio Sitec een masterplan opgesteld voor het landgoed Mataram. Dit masterplan kwam voort uit de wens om de oude schuur op het landgoed te transformeren tot woning. Dit bleek aanleiding om niet alleen de transformatiemogelijkheden van de schuur te onderzoeken, maar tevens de ruimtelijke opzet van het gehele landgoed te versterken. In het masterplan is gekeken op welke wijze nieuwe rode ontwikkelingen op Mataram ontwikkeld kunnen worden die recht doen aan de cultuurhistorische (ensemble)waarde van het landgoed en tevens een nieuwe tijdlaag toevoegen aan het landschap.

Het masterplan sluit af met vragen die van belang zijn in het vervolgtraject: procedurele haalbaarheid, exploitatie en de vormgeving van het vervolgproces.

AtelierOverijssel werd gevraagd om een werkatelier te organiseren met betrokken overheden om helderheid te krijgen over het vervolgproces. Tevens was dit werkatelier bedoeld om een inhoudelijke aanscherping te doen op onderdelen van het masterplan.



## 2. Programma

### Introductie

- 9.15 uur Inloop met koffie en thee
- 9.30 uur Welkom, toelichting op het programma, doel en verwachtingen van het werkatelier
- 9.45 uur De toekomstplannen voor Mataram, door [REDACTED]
- 10.00 uur Eerste reacties op het gepresenteerde

### Deel 1: ruimtelijke uitwerking moestuin en oude huisplaats

- 10.30 uur Korte wandeling over het landgoed; bezichtigen moestuin en historische bouwplaats
- 11.15 uur Brainstormen en schetsen:
- Welke ontwikkeling is passend en haalbaar voor de historische bouwplaats (functie/ vorm/ architectuur/ massa)?
  - Hoe kan moestuin weer van betekenis worden op het landgoed? Welk programma kan hier gerealiseerd worden, is bouwvolume nodig/wenselijk, inclusief omvang, stijl, massa, vorm/ architectuur, materialisering en hoe is de aansluiting van de moestuin op de omgeving?
- 12.15 uur Lunch

### Deel 2: ruimtelijk kader rood voor groen/ kwaliteitsimpuls groene omgeving nader verkennen

- 13.00 uur Verkennen van kwaliteitsimpuls groene omgeving voor Mataram. Welke balans tussen rood en groen is mogelijk? (ruimtelijke schets)

### Deel 3: Roadmap

- 14.30 uur RO-traject in beeld brengen aan de hand van de volgende onderwerpen:
- Wat zijn de ruimtelijke kaders en de voorwaarden vanuit provinciaal en gemeentelijke beleid? (bestemmingsplan, kwaliteitsimpuls groene omgeving, rood voor groen, welstandsnota, omgevingsvisie)
  - Welke onderzoeken zijn nodig voor een bestemmingsplan wijziging? (bodem, ecologie, water, luchtkwaliteit, archeologie, etc.)
  - Hoe ziet de procedure eruit voor bestemmingsplanwijziging?
  - Alle activiteiten uitzetten in de tijd/ planning
  - Wie is wanneer aan zet?
- 15.30 uur Pauze (voorbereiden samenvatting)
- 16.00 uur Samenvatten resultaten van de dag/ Terugkoppeling naar de genodigden
- 16.30 uur Afsluiting met borrel





### 3. Toelichting toekomstplannen

#### korte geschiedenis van het landgoed

Mataram is een buitenplaats in de gemeente Dalfsen. De buitenplaats is 85 ha groot en bestaat grotendeels uit bossen en weilanden. De 18<sup>e</sup> eeuwse structuur van Mataram is nog grotendeels aanwezig in de vorm van lanen en de moestuin met kom. Vanaf de entree is door de laan de huisplaats te zien waar het voormalige hoofdgebouw stond (Spiekerbelt). De Spiekerbelt heeft een brede gracht rondom. In de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw heeft tuinarchitect H. van Lunteren binnen de 18<sup>e</sup> eeuwse structuur een landschapspark aangelegd. Bestaande vijvers en waterpartijen, waaronder de gracht, werden tot ronde vormen vergraven en door middel van bossages en boomgroepen geaccentueerd. Rond de buitenplaats kwam een wandeling met wisselende uitzichten naar buiten naar het boerenland en naar binnen naar de parkaanleg. Op drie plaatsen werden heuvels opgericht met koepels om van het uitzicht te genieten.

In 1906 is het hoofdhuis afgebroken en heeft men noordoostelijk van de moestuin een nieuw hoofdhuis gebouwd. Sindsdien is de Spiekerbelt onbebouwd. Op de huisplaats zijn nog funderingsresten van het huis aanwezig, restanten van landhoofden van een brug naar de moestuin en een ingangshek met pijlers.



kaart van Mataram 1811-1832 (bron:

#### Toekomstplannen

De eigenaren van Mataram willen de buitenplaats in stand houden en voor de toekomst behouden, zodat ook generaties na ons kunnen genieten van deze plek. Zowel de gebouwen, bos, natuur en landschap vragen om een opknappbeurt.

Het opknappen en instandhouden van een buitenplaats brengt echter hoge kosten met zich mee. De inkomsten voor deze buitenplaats zijn afkomstig uit de huur van twee woningen, erfpacht van een woning, pacht van de boerderij plus 20 ha en subsidies voor natuur- en cultuurbehoud. Om het onderhoud en herstel blijvend mogelijk te maken, is de familie op zoek naar nieuwe

inkomstenbronnen. Gedacht wordt aan het realiseren van nieuwe woningen eventueel in combinatie met enige bedrijvigheid.

In 2009 het transformatieplan is verkend welke mogelijkheden daarvoor zijn op Mataram. Drie (met elkaar samenhangende) plekken worden genoemd:

- de oude huisplaats (Spiekerbelt)
- de schuur en omgeving
- de moestuin

Door op deze plekken, en in samenhang met elkaar, nieuw rood te ontwikkelen, wordt het 'hart' van het landgoed weer hersteld, zo stelt het transformatieplan: *"Het zwaartepunt van het landgoed is langzaam verschoven in oostelijke richting en het landgoed heeft daardoor niet meer de allure die bij een dergelijk landgoed hoort. In feite ontbreekt het hart van het landgoed. Initiatieven die zich richten op het (her)ontwikkelen van met name het hart, kunnen de geschiedenis weer leesbaar maken. Daarbij is herstel van een nadrukkelijke samenhang tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en tuin van belang. Het een kan niet zonder het ander".*

De plannen van de familie ████████ wijken op twee punten af van het in 2009 opgestelde transformatieplan.

1. In dit plan is sprake van een nieuw hoofdhuis op de Spiekerbelt, in de hoofdas van het landgoed, met een vergelijkbare massa als dat er ooit heeft gestaan. (300m<sup>2</sup> x 2 lagen en een kaplaag van ongeveer 150m<sup>2</sup>). Gedacht wordt aan een zestal luxe appartementen. De familie ████████ wil wel graag de oude huisplaats ontwikkelen, maar denkt aan één woning die qua massa vergelijkbaar is met het huidige hoofdhuis.



Huis zoals het was, in de as van de entreelaan (bron: transformatieplan Sitec en Sacon)

2. In de moestuin wil de familie geen rode ontwikkelingen. Een landgoedkantoor kan ook aan huis. De ontwikkeling van de moestuin dient mee te lopen met de ontwikkeling van nieuw rood op de Spiekerbelt en bij de oude schuur.

De uitdaging is om balans te vinden in enerzijds nieuwe economie en anderzijds het behoud van rust, privacy en het landgoedkarakter.

## 4. Eerste reacties op plannen

### Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De RCE is van mening dat je dergelijke landgoederen en buitenplaatsen alleen kunt behouden door ontwikkelingen toe te staan. De kunst is dan om de ontwikkelingen niet te grootschalig te maken en het landgoedkarakter overeind te houden.

### gemeente Dalfsen

De gemeente onderscheidt twee delen in het plan:

1. De transformatie van de bestaande schuur valt onder het VAB beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) en past heel goed binnen bestaande beleidskaders. De gemeente vindt het een positieve ontwikkeling dat agrarisch erfgoed een nieuwe functie krijgt.

2. Met nieuw rood is de gemeente voorzichtiger. Dan geldt het handelingsperspectief rood voor groen. Aangetoond moet worden:

- de kosten voor 30 jarig onderhoud
- wat is noodzakelijk voor dit groenonderhoud om rood te legitimeren

Wel vindt de gemeente de locatie van de oude huisplaats een logische keuze. Nu mist het hart van het landgoed.

### provincie Overijssel

De provincie juicht dit initiatief toe. De provincie vindt landgoederen belangrijke elementen in het Overijsselse landschap. Overijssel is trots op de landgoederen en hecht er aan deze voor de toekomst te behouden. De provincie ziet dat er nieuwe economische dragers nodig zijn om de bestaande groene functies blijvend te kunnen onderhouden. Vandaar dat de provincie in een aantal pilots 'rood voor groen' samen met landgoedeigenaren op zoek is gegaan naar de balans tussen nieuw rood en bestaande kwaliteiten. Rood is dan geen doel op zich, maar bedoeld om de groene waarden te onderhouden.

### Waterschap Groot Salland

Op Mataram is water in twee opzichten van belang:

- water is onderdeel van de parkaanleg
- voor het landbouwkundig gebruik is een niet te hoog waterpeil van belang

Het is goed om te weten dat 'rood-voor-groen' ook 'rood-voor-blauw' kan zijn. Naast het groen, kan ook water op waarde worden gezet. Bijvoorbeeld op landgoed de Grootte Scheere zijn de extra watermaatregelen onder de rood-voor-groen constructie gebracht.

Waterschap Groot Salland werkt op dit moment in Salland aan een proef om in plaats van waterberging, landbouwberging te realiseren. De grond wordt dan veel minder afgegraven, zodat een combinatie met landbouw mogelijk blijft.

## 5. Resultaten van schetsen aan rood en groen

### de oude huisplaats

We hebben verschillende mogelijkheden voor de oude huisplaats op een rij gezet. De discussie bewoog zich rond de thema's:

- wel bouwen/ niet bouwen op de Spiekerbelt
- woonfunctie/ andere functie
- een nieuw hoofdhuis bouwen/ een kleinere woning bouwen

De argumenten zijn hieronder naast elkaar gezet.

<i>Wel bouwen</i>	<i>Niet bouwen</i>
De plek vraagt om een gebouw. De structuur van het landgoed is helemaal gericht op deze locatie. De leegte die er nu is doet geen recht aan de plek. Niet bouwen op deze plek is als een 'kerk zonder toren'.	Door de jaren heen is het accent 'wonen' in oostelijke richting geschoven. Je kunt het verhaal van die ontwikkeling het beste vertellen door de plek leeg te houden (ruïne) en elders op het landgoed wonen realiseren. De Spiekerbelt zou wel meer open moeten gemaakt, zodat zichtassen weer helder worden.
De Spiekerbelt is belangrijk in de structuur van het landgoed. Iedereen is het erover eens dat de Spiekerbelt meer open gemaakt moet worden om de zichtassen en de structuur weer herkenbaar te maken. Wanneer de Spiekerbelt echter geen economische functie heeft, is de kans groot dat het eiland in de toekomst weer dichtgroeit.	
<i>Woonfunctie (privé)</i>	<i>Andere functie (publiek)</i>
De plek is weliswaar centraal gelegen, maar door de omgrachting, straalt het ook exclusiviteit uit. Het is een eiland, en in dat opzicht logisch als privéruimte te benutten.	De plek ligt centraal in het goed. Hier komen de assen op uit. Als bezoeker kom je er langs en wordt je nieuwsgierig. Je wilt er eigenlijk op. De publieke ligging pleit er voor om de Spiekerbelt een meer publieke functie te geven. Bijvoorbeeld horeca.
	Een privéruimte brengt ontwikkelingen met zich mee als parkeerplaatsen en omheiningen, die juist op deze centrale plek rommelig kunnen ogen. Bij een publieke functie is dat minder aan de orde. (Bij een privéruimte kan dat overigens opgelost worden door een binnenruimte te creëren)
<i>Nieuw hoofdhuis (groot)</i>	<i>Kleinere woning</i>
Van oudsher is er een hiërarchie in de gebouwen op een landgoed. Het hoofdhuis staat op een prominente plek (de Ansichtkaart), de overige gebouwen zijn kleiner en minder prominent. De meest prominente plek in de structuur van Mataram is de Spiekerbelt. Zo geredeneerd zou hier dan ook weer het hiërarchisch belangrijkste gebouw moeten komen.	Het oorspronkelijke hoofdhuis van Mataram is in 1906 afgebroken en verplaatst. Het nieuwe hoofdhuis is nu het belangrijkste gebouw op Mataram. Nieuwbouw op de Spiekerbelt zou recht moeten doen aan de huidige situatie, en dus niet concurreren met het huidige hoofdhuis. Wel vraagt de plek om een bijzondere invulling, vanwege de prominente plek op het landgoed. Dit kan echter met een bescheiden volume en een eigentijdse uitstraling bereikt worden.
Overigens betekent dit niet dat het hoofdhuis hoeft te refereren aan de historische architectuur. Het hoeft ook niet om een groot volume te gaan. Mits het gebouw architectonisch dominant is (dat kan ook in de hoogte zitten, in de vormgeving of in het materiaalgebruik).	Rust en privacy zijn belangrijke waarden op een buitenplaats. Meerdere wooneenheden op het eiland (bijvoorbeeld meerdere appartementen) trekken veel mensen, verkeersbewegingen, parkeerruimte, etc. Om de rust te bewaken, valt de keuze op bewoning door slechts 1 familie. Dat

	pleit er voor om hier een woning van kleiner formaat te realiseren
--	--------------------------------------------------------------------

### **schuur**

Bij de bestaande schuur kunnen 1 of 2 nieuwe eenheden bijgeplaatst worden, op zo'n manier dat er een duidelijkere verbinding ontstaat met de moestuin. Concreet betekent dit dat de nieuwe woningen dichter naar de moestuin toe geplaatst worden. De uitstraling van deze gebouwen dienen te passen bij de schuur en de moestuin en de rest van de buitenplaats. Hier past geen type villa of landhuis. Het ontwikkelen van de locatie nabij de schuur lijkt minder gevoelig dan het ontwikkelen op de Spiekerbelt (archeologie, prominente plek op landgoed). Het is aan te raden om gefaseerd te werk te gaan en daarbij te starten bij de oude schuur.

### **de moestuin**

Het wonen om Mataram vindt plaats rondom de moestuin. De moestuin krijgt daarmee een centrale betekenis op het landgoed, direct gekoppeld aan het wonen.

De moestuin is dan ook geen op zichzelf staand element, maar heeft een functionele relatie met het wonen. De afnemers van de tuin bevinden zich dus bij voorkeur binnen Mataram.

Voor het beheer en onderhoud van de moestuin zijn verschillende vormen te bedenken:

- De bewoners betalen maandelijks een extra bedrag ('servicekosten') om het onderhoud van de moestuin te laten doen
- De woonfunctie vindt plaats in combinatie met een zorgfunctie. Het onderhoud van de moestuin is onderdeel van de dagbesteding.
- Een bewoner benut (en onderhoud) de moestuin voor productie van bijvoorbeeld wijn of andere streekproducten

De moestuin is nu in vervallen staat. De begrenzing is bovendien aan de zuidkant (de zijde van de schuur) niet meer helder. De moestuin zou weer duidelijkere randen moeten krijgen, met vanaf ieder wooncluster een toegang.

### **groen en blauw**

De investering in groen en blauw kan gefaseerd plaatsvinden en loopt parallel aan de rode ontwikkeling. Naast de volgorde van rood, zal dan ook in beeld gebracht moeten worden in welke volgorde het opknappen van groen zal plaatsvinden. Geadviseerd wordt om eerst de cultuurhistorische groene en blauwe elementen aan te pakken om de buitenplaatsstructuur te versterken. In tweede instantie kan gekeken worden naar de ecologische versterking van weiden en bossen.

De cultuurhistorische elementen die aangepakt kunnen worden, zijn:

- lanen
- waterpartijen in parkgedeelte (deels dichtgeslibd)
- moestuin
- afwisseling van bos en open weiden (bos meer terugleggen)
- enkele elementen: berceau, heuvels + uitzicht, extra wandeling

Om het waterpeil in de gracht rondom de Spiekerbelt zoveel mogelijk constant te houden, wordt geadviseerd om hier een stuw te maken. (loskoppelen van peil Emmertochtsloot).



## 6. Planproces – roadmap

Hoe zien de vervolgstappen er uit? Hieronder is het proces op een rij gezet:

<p><b>stap 1</b> Plan uitwerken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimtelijke schets en onderbouwing (wat en waar herstellen/ versterken en wat en waar nieuw rood toevoegen?)</li> <li>• uitgangspunten beeldkwaliteit architectuur (globaal: wat voor type architectuur?)</li> <li>• ruwe begroting voor komende 30 jaar beheerskosten</li> <li>• op basis van kosten (30 jaar) en inkomsten bepalen hoeveel nieuw rood nodig is voor de financiering van het groen</li> <li>• verkenning archeologie (staan de kosten voor archeologisch onderzoek in verhouding tot de opbrengsten uit een nieuwe woning?)</li> </ul>
<p><b>stap 2</b> vooroverleg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooroverleg met welstand/monumentencommissie</li> <li>• Vooroverleg met provincie, gemeente, waterschap over balans groen/blauw en rood</li> </ul>
<p><b>stap 3</b> Principeverzoek indienen</p>	<p>Het principeverzoek bestaat uit de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overzicht van de bestaande situatie.</li> <li>• Ruimtelijke schets en onderbouwing van de gewenste bebouwing, zodat een voortoets (planologie, welstand) plaats kan vinden.</li> <li>• De noodzaak om het landgoed uit te breiden met zogenaamde rode bebouwing moet onderbouwd worden. Er moet aangetoond worden wat nodig is voor een sluitende exploitatie van het landgoed. Dus nadere analyse van het nieuwe rood.</li> <li>• Er moet worden aangegeven welke groene elementen van het landgoed hersteld en versterkt moeten worden. Dus globale begroting van het herstellen en versterken van groen en blauw.</li> <li>• Er wordt gebouwd binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Daarvoor geldt het nee, tenzij principe. De noodzaak voor het bouwen binnen de Ecologische Hoofdstructuur moet aangetoond worden en het moet blijken dat er voldoende wordt gecompenseerd.</li> <li>• Gezien situatie op de "Spiekerbelt", een korte archeologische verkenning.</li> </ul> <p>De gemeente gaat met dit principeverzoek langs provincie, monumentencommissie, waterschap, etc.</p>
<p><b>stap 4</b> Bestuurlijke overeenkomst</p>	<p>Hierin o.a. vastleggen dat de bestemming flexibel is (dus dat er eventueel van wonen + zorg ook overgegaan kan worden naar alleen wonen, als dat op dat moment beter haalbaar is)</p> <p>Ook wordt vastgelegd dat de investering in natuur en landschap gefaseerd zal plaatsvinden en gelijk oploopt met de rode ontwikkeling.</p>
<p><b>stap 5</b> Bestemmingsplan-procedure</p>	<p>Dit bestaat uit verschillende stappen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principe uitspraak college.</li> <li>• Nadere uitwerking verzoek en aanleveren onderzoeken.</li> <li>• Opstellen ontwikkelingsovereenkomst (betreft afspraken over compensatie landschap en verhaal planschade).</li> <li>• Beoordelen voorontwerp bestemmingsplan.</li> <li>• Opstellen college advies om planprocedure te starten.</li> <li>• Inspraak voorontwerp bestemmingsplan en vooroverleg met de betrokken instanties (6 weken)</li> <li>• Indien geen inspraakreacties omzetting naar ontwerp bestemmingsplan</li> <li>• Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan (6 weken)</li> <li>• Opstellen college advies voor vaststelling aan raad.</li> <li>• Vaststelling raad.</li> <li>• Na vaststelling terinzagelegging bestemmingsplan voor beroep (6 weken).</li> </ul>

## 7. Eindpresentatie

<p style="text-align: center;"><b>programma</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mataram voor volgende generatie en gemeenschap behouden</li><li>• Balans tussen beheerkosten en inkomsten</li><li>• Kosten voor onderhoud rood en groen op het landgoed verdienen</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>rood</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bevestiging van transformatieplan 2009 (locatie voorm hoofdhuus en bij schuur)</li><li>• Wonen op eiland/ voormalige bouwplaats; wel blikvanger maar niet het nieuwe hoofdhuus</li><li>• Wonen + zorg of bedrijvigheid</li><li>• Moestuin als centrale ruimte</li><li>• Buitenruimte (moestuin) beheerd door bewoners (uit zorg)</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>groen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rood voor groen en blauw</li><li>• Sterk gekoppeld aan cultuurhistorie/ buitenplaatsstructuur:<ul style="list-style-type: none"><li>– Herstel van lanenstructuur</li><li>– Vijverpartijen Engelse landschapsstijl</li><li>– Landschapselementen en heuvels</li><li>– Invulling van moestuin</li><li>– Afwisseling van bos en wei</li></ul></li><li>• In 2<sup>e</sup> instantie natuur/ ecologische versterking van weides en bossen</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>proces</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stap 1: uitwerken plan: ruimtelijke schets (waar en wat), beeldkwaliteit, motivatie adhv groene ambitie, ruwe begroting voor nu en komende 30 jaar. Archeologie verkennen.</li><li>• Stap 2: vooroverleg met monumenten/ welstandscommissie<ul style="list-style-type: none"><li>+ Vooroverleg over balans groen/blauw en rood</li></ul></li><li>• Stap 3: principeverzoek</li><li>• Stap 4: bestuurlijke overeenkomst</li><li>• Stap 5: bestemmingsplan procedure (onderzoeken ARCH, F&amp;F, ...) met binnenplanse afwijking</li></ul>

De heer Agricola, wethouder van de gemeente Dalfsen geeft aan positief te zijn over dit initiatief van de familie ██████████ Dalfsen wil zorgvuldig omgaan met het buitengebied en het niet laten verpauperen. Initiatieven die bijdragen aan het behoud en herstel van het landschap zijn zeer gewenst. De kunst is om de balans te vinden tussen nieuwe ontwikkelingen en de privacy en rust op het landgoed. Dat vraagt om zorgvuldigheid en innovatieve oplossingen.

Mevrouw Snepvangers van Landschap Overijssel ziet mogelijkheden tot samenwerking met Mataram. Zo is er al jaren een vrijwilligersgroep aan de slag op de Horte. Hierin zou meer samengewerkt kunnen worden. Ook biedt ze aan nog naar de ecologische kwaliteit van de beheerplannen te laten kijken, zodat de Horte en Mataram ook in dat opzicht op elkaar aansluiten. Landschap Overijssel heeft ervaren hoe lastig het is om een moestuin op te knappen en in goed beheer te krijgen. Anderzijds is de moestuin van de Horte nu wel een zeer gewaardeerde plek. Voor wandelaars zou je het zicht op de moestuin kunnen herstellen.

De heer Buijs, programmamanager van AtelierOverijssel, waardeert de enorme betrokkenheid van alle partijen. De grote groep illustreert zowel de complexiteit van nieuw rood op landgoederen, als ook de kwaliteit van het landgoed. De vraag is nu hoe krijg je het aan de praat. Wonen met is partnerafhankelijk, en de precieze invulling zal dan ook mede afhangen van de partners die je vindt.

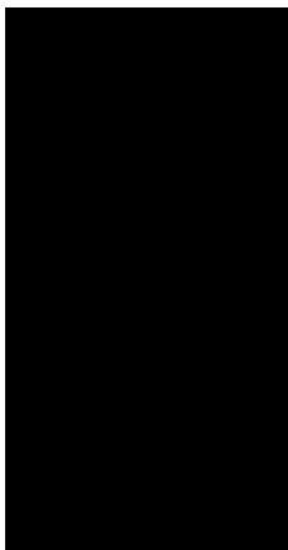
Tot slot dankt ██████████ alle aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid. Graag wisselt hij nog met Landschap Overijssel verder van gedachten over de plannen en de wijze waarop beide burens elkaar kunnen versterken. Ook met de bewoners van Mataram zal de familie contact opnemen om de plannen te bespreken.

De aanwezigen zullen elkaar ongetwijfeld nog gaan tegenkomen in het vervolproces.





## Bijlage1 Deelnemerslijst



initiatiefnemer en eigenaar landgoed Mataram  
initiatiefnemer en eigenaar landgoed Mataram  
adviseur LBP Sight  
gemeente Dalfsen  
gemeente Dalfsen  
provincie Overijssel  
provincie Overijssel  
provincie Overijssel  
waterschap Groot Salland  
Overijssel Particulier Grondbezit  
Het Oversticht (erfgoed)  
Het Oversticht (architectuur)  
Het Oversticht (landschap)  
AtelierOverijssel/ Dienst Landelijk Gebied  
AtelierOverijssel/ Het Oversticht

### Aanwezigen bij eindpresentatie (16.00 uur)



wethouder gemeente Dalfsen  
Landschap Overijssel  
atelierleider AtelierOverijssel

## Bijlage2

### Rood voor groen op bestaande landgoederen

Categorie	Rood-voor-groen op bestaande landgoederen
Doel	Behoud en versterking van cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten en het recreatief medegebruik van landgoederen.
Toelichting	Karakteristieke kwaliteiten van bestaande landgoederen gaan achteruit doordat een duurzame exploitatie onder druk staat. Voor herstel hiervan en voor het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten wordt gezocht naar nieuwe economische dragers (inkomstenbronnen).
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	Het bestaande landgoed is gebiedseigen. De toe te voegen rode functies (wonen, werken) zullen deels gebiedsvreemd zijn. Kenmerk van een landgoed is wel dat er vanouds allerlei functies, waaronder wonen, samen voorkomen.
Kwaliteitsprestaties	Versterken van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed, zowel door herstel als door nieuwe toevoegingen. Verbeteren van de toegankelijkheid. Garanderen van een duurzaam beheer van het landgoed.
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Op basis van een landgoedontwikkelingsplan de maatregelen bepalen die wenselijk of noodzakelijk zijn voor versterking van de kwaliteiten en het recreatief medegebruik van het landgoed.</li> <li>2. De kosten van het bijbehorende beheer gedurende minimaal 30 jaar in beeld brengen.</li> <li>3. in beeld brengen welke onderdelen gefinancierd kunnen worden door subsidies (bijv. natuur) en medefinanciering (bijv. waterschap) en bepalen voor welk deel van de gewenste maatregelen geen financiering voorhanden is.</li> <li>4. Parallel aan 3 bepalen wat mogelijk is in bestaande bebouwing en hoeveel nieuw rood het landgoed kan verdragen.</li> <li>5. Op basis van 3 en 4 bepalen hoeveel nieuw rood wordt toegestaan (de Rood-voor-groen-balans).</li> </ol>
Borging	Met procescriteria. In het bestemmingsplan de wijzigingen in grondgebruik en de bouw-mogelijkheden regelen. Met een privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering en het beheer van de groene maatregelen borgen. Door middel van een rechtsvorm zoals een stichting of door storting in een landschapsfonds garanderen dat de opbrengsten van de rode functie(s) blijvend (voor minimaal 30 jaar) ten goede komen aan het beheer van het landgoed.
Aandachtspunten	Rood voor groen is een geschikt instrument voor landgoederen van een behoorlijke oppervlakte en ouderdom. Voor historische buitenplaatsen ligt het accent van de maatregelen anders, vanwege de beperktere oppervlakte. Buitenplaatsen zijn parkachtige landgoederen met monumentale gebouwen, waarvan de beheerslasten groot en de inkomsten gering zijn. Bij uitgifte van bouwkvavels in erfpacht dienen de erfpachtinkomsten gedurende 30 jaar als grondslag voor berekening van de balans. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie gewenst. Het Handelingskader Rood-voor-groen op bestaande landgoederen (november 2008) kan als uitgangspunt worden gebruikt.

uit: rood voor groen op bestaande landgoederen, werkboek kwaliteitsimpuls groene omgeving, provincie Overijssel

## **Bijlage II      Werkzaamheden en begroting kosten**

Omschrijving	Grootte	Eenheid	Aantal	Frequentie (jaar)	Kosten per eenheid	Terugkerend (jaar)	Eenmalige kosten
Laanonderhoud VTA	5.700 m	stuk	814	1 keer in 3 jaar	€ 5,00	€ 1.360,00	
<b>Snoei</b> 10-25 m 11-15 takken, 3 medewerkers, hoogwerker		stuk	814	1 keer in 10 jaar	€ 50,00	€ 4.075,00	
Subtotaal					€	5.435,00	
<b>Omschrijving</b>	<b>Grootte</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Aantal</b>	<b>Frequentie (jaar)</b>	<b>Kosten per eenheid</b>	<b>Terugkerend (jaar)</b>	<b>Eenmalige kosten</b>
<b>Kogelvanger</b>	900m2						
Afzetten opslag en rooien bomen	ha		0,09	1 keer per jaar			€ 500,00
rooien opslag	ha		0,09	1 keer per 2 jaar	€ 400,00	€ 18,00	
<b>Plaatsen hekwerk</b> Inclusief plaatsen, uitzetten en materiaal	m		120	eenmalig	€ 15,00		€ 1.800,00
Subtotaal					€	18,00	€ 2.300,00
<b>Omschrijving</b>	<b>Grootte</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Aantal</b>	<b>Frequentie (jaar)</b>	<b>Kosten per eenheid</b>	<b>Terugkerend (jaar)</b>	<b>Eenmalige kosten</b>
<b>Berceau</b>	500m (2x)						
<b>Vellen</b> Inclusief afvoeren takhout en stobben frezen	st		125	eenmalig	€ 70,00		€ 8.750,00
<b>Planten beuken</b> Incl materiaal, boompalen, band, aanschuiflus, drains en inboet	st		125	eenmalig	€ 60,00		€ 7.500,00
<b>Onderhoud</b> Omgeving (berceau vrij houden)				1 keer in 5 jaar	€ 2.500,00	€ 500,00	
<b>Nazorg</b>							

Snoei	uur	8	1 keer per4 jaar	€	50,00	€	100,00
Water geven			5 keer	€	150,00	€	750,00
<b>Subtotaal</b>				€	1.350,00	€	16.250,00

<b>Omschrijving</b>	<b>Grootte</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Aantal</b>	<b>Frequentie (jaar)</b>	<b>Kosten per eenheid</b>	<b>Terugkerend (jaar)</b>	<b>Eenmalige kosten</b>
<b>Spiekerbelt</b>	<b>5000m2</b>						
Afzetten en insmeren prunus Medewerker, handgereedschap 25-50%, <6000st. Per hectare	ha	0,5	eenmalog	€	800,00	€	400,00
Prunusbestrijding Twee medewerkers, motorzaag of bosmaaier en handgereedschap 5-25%, <1500st. Per hectare	ha	0,5	1 keer per 2 jaar	€	400,00	€	100,00
Verwijderen ongewenste vegetatie Afzetten opslag Medewerker, bosmaaier, 3.0 kW 5-25%	ha	0,5	1 keer per jaar	€	400,00	€	200,00
Vellen hakhout Medewerker, motorzaag dbh 6-10cm 2000 loten per hectare Afvoeren snoeihout	ha	2	1 keer in 10 jaar	€	1.500,00	€	300,00
Onderhoud brug			1 keer in 3 jaar	€	1.000,00	€	350,00
<b>Inrichting</b>			eenmalig				
Herstel brug en landhoofd						€	15.000,00
<b>Subtotaal</b>					€	€	950,00
<b>Omschrijving</b>	<b>Grootte</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Aantal</b>	<b>Frequentie (jaar)</b>	<b>Kosten per eenheid</b>	<b>Terugkerend (jaar)</b>	<b>Eenmalige kosten</b>

<b>Moestuyn</b>	<b>10500m2</b>						
-----------------	----------------	--	--	--	--	--	--

<b>Plantmateriaal</b>						
<b>Fruitboom (divers)</b>						
200-300 cm 14cm omtrek	stuk	100	eenmalig	€	35,00	€ 10.000,00
<b>Fagus sylvatica</b>						
Dubbele rij (8 per meter) 80-100cm Wortelgoed	stuk	4000	eenmalig	€	0,90	€ 3.600,00
<b>Plantwerk</b>						
Beuken		4000	eenmalig	€	0,30	€ 1.500,00
Fruitbomen		100	eenmalig	€	25,00	€ 1.500,00
<b>Grondwerk</b>						
<b>Spitten</b>	ha	1	eenmalig	€	600,00	€ 600,00
Egaliseren	100 m2	105	eenmalig	€		€ 600,00
Eggen	ha	1	eenmalig	€	100,00	€ 100,00
Zaaien	100m2	100	eenmalig	€		€ 300,00
Aanleggen pad (1 meter breed) €25,- per vierkante meter	m2	250	eenmalig	€	25,00	€ 6.250,00
<b>Onderhoud</b>						
Hagen snoeien	100m2	105	2 keer per jaar	€	15,00	€ 1.500,00
Grasmaaien	100m2	105	10 keer per jaar	€	3,85	€ 400,00
Snoeien fruitbomen	stuk	100	jaarlijks	€	1,49	€ 150,00
Omvorming onvoorzien			eenmalig	€		€ 5.000,00
<b>Subtotaal</b>				€	2.050,00	€ 19.450,00
<b>Omschrijving</b>						
<b>Vijvers</b>						<b>€ Eenmalige kosten</b>
11233m2						
Baggeren	m3	5600	1 keer per 10 jaar	€	0,70	€ 390,00
Afvoeren bagger	m3	5600	1 keer per 10 jaar	€	10,00	€ 5.600,00
Vervanging houten bruggen			eenmalig	€		€ 10.000,00





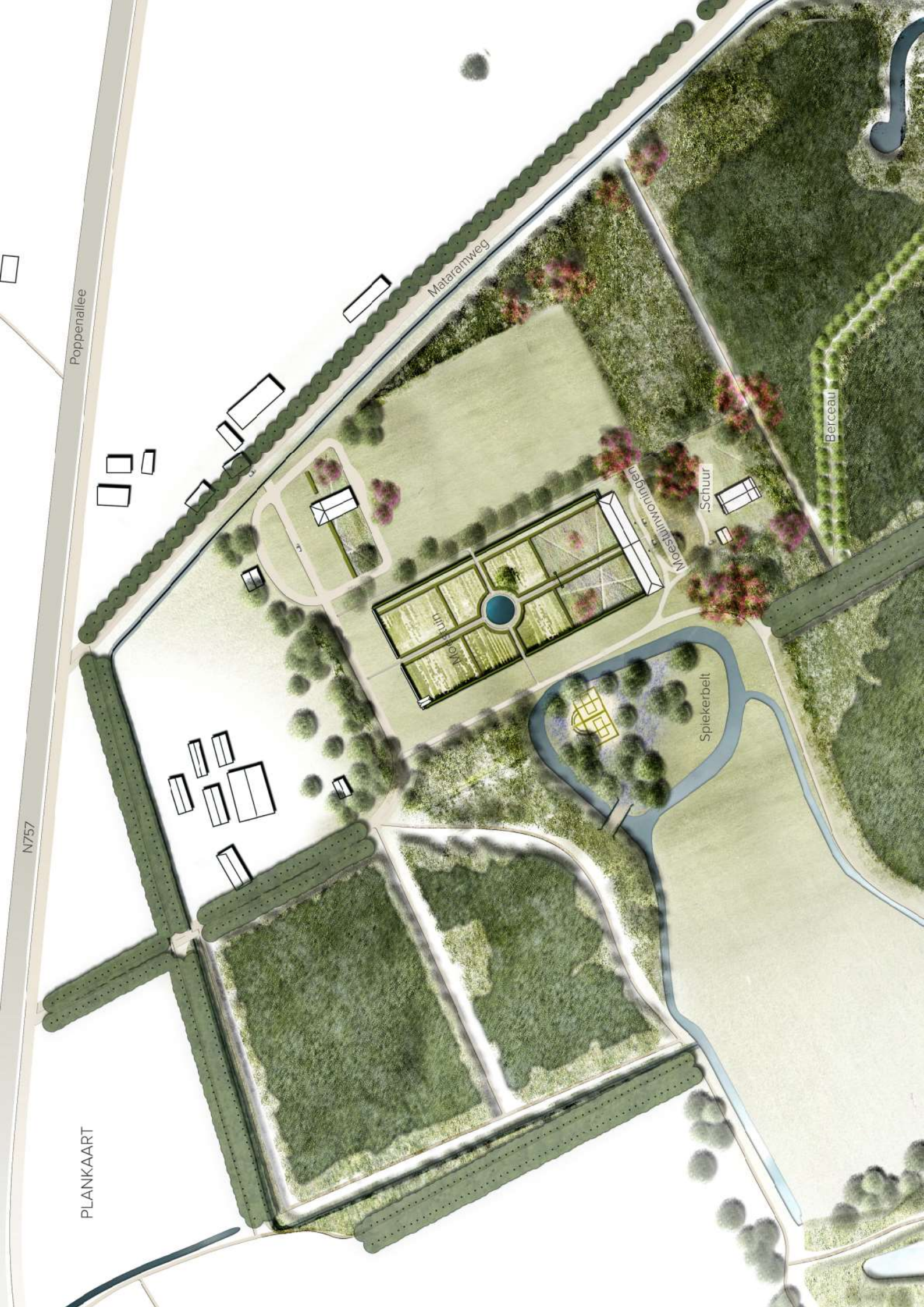
Subfotaal	€	12.733,00	€ 68.900,00
btw 6%	€	763,98	€ 4.134,00

<b>Afronding i.v.m. onvoorzien</b>	€	<b>13.500,00</b>	<b>€ 75.000,00</b>
------------------------------------	---	------------------	--------------------

*\* Jaanonderhoud wel opgenomen in de lijst, maar niet in de optelling. Deze kosten zijn opgenomen in het huidige reguliere beheer van Mataram*

## **Bijlage III    Natuurtoets**

## **Bijlage IV    Beeldkwaliteitsplan**



Poppenallee

Mataranweg

Berceau

Schuur

Moestuinwoningen

Moestuin

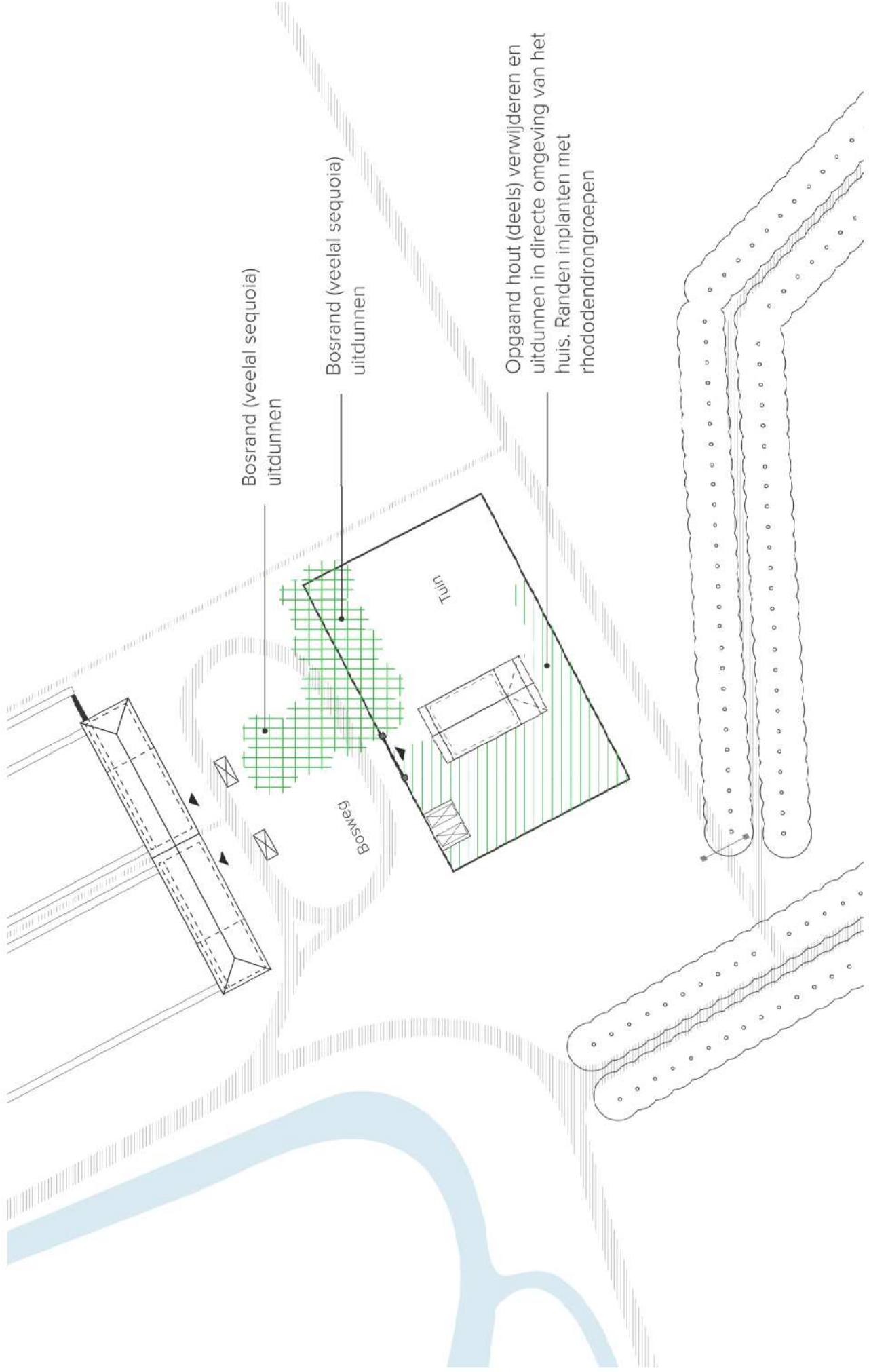
Spiekerbelt

N757

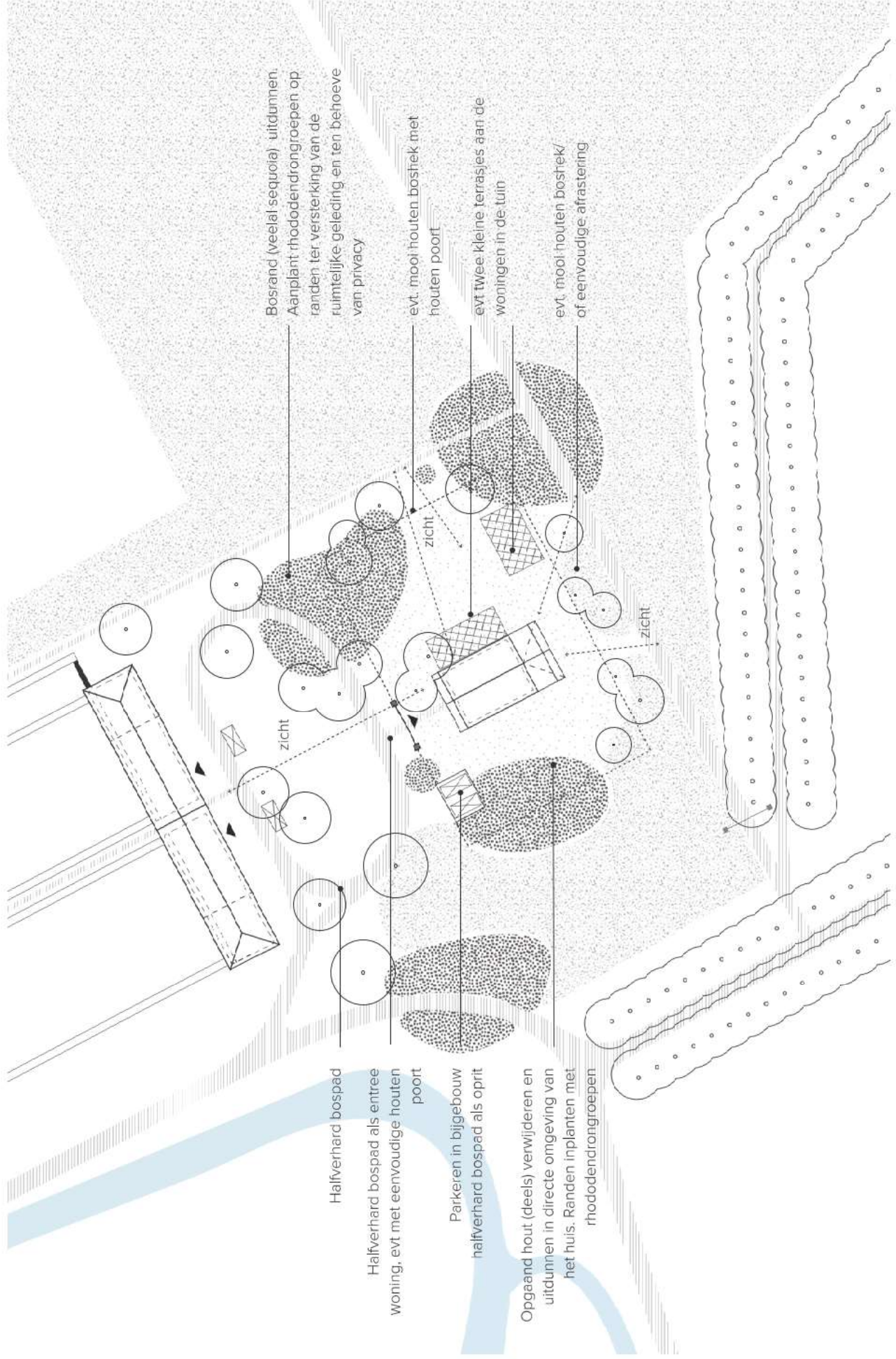
PLANKAART



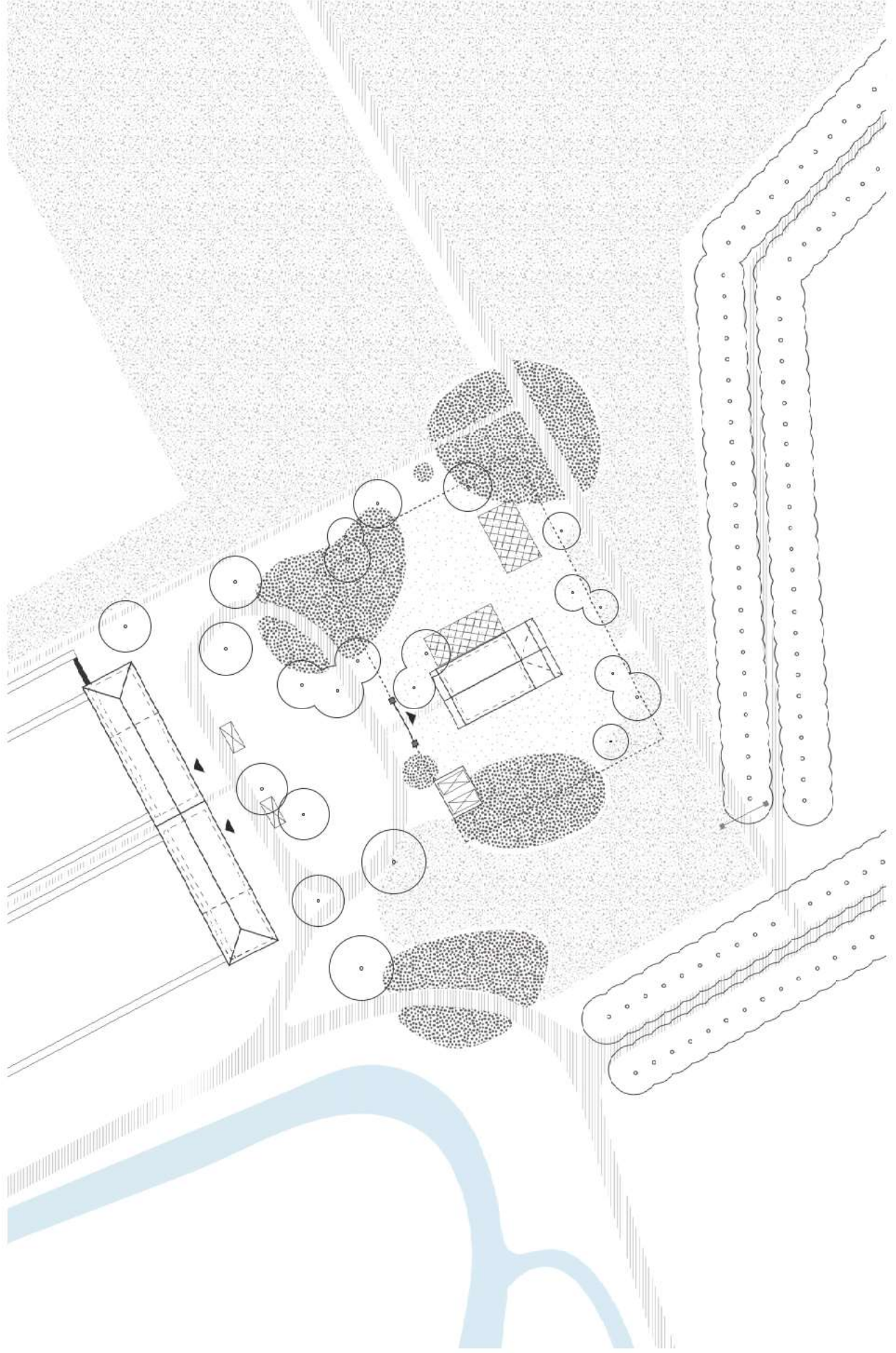
SCHUUR TYPOLOGIE: Voorstel voor het dunnen en verwijderen opgaand hout. Maatvoering indicatief



SCHUUR TYPOLOGIE: Erfinrichtingplan. Maatvoering indicatief



SCHUUR TYPOLOGIE: Erfinrichtingplan. Maatvoering indicatief





natuurtoets flora en fauna

# Landgoed Mataram Dalfsen

LBP|SIGHT



## ECOquickscan

ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap

2 december 2016

projectnummer: 16026



ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus



natuurtoets flora en fauna

# Landgoed Mataram Dalfsen

In opdracht van:  
**LBP|SIGHT**

2 december 2016



## ECOquickscan

ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap

*'t Grieth 10*

*6924 BJ Loo (Gld)*

**T** *0316-849390*

**M** *06-12971680*

**E** *haico@ecoquickscan.nl*

**I** *www.ecoquickscan.nl*

wijze van citeren: *ECOquickscan*, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap,  
Natuurtoets flora en fauna Landgoed Mataram Dalfsen, Loo, 2016.



ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGROPEN	2
<b>2</b>	<b>WETTELIJK KADER</b>	<b>5</b>
2.1	GEBIEDSBESCHERMING	5
2.2	SOORTBESCHERMING	5
<b>3</b>	<b>TOETSING</b>	<b>7</b>
3.1	ONDERZOEKSMETHODIEK	7
3.1.1	onderzoek naar vleermuizen	7
3.1.2	onderzoek naar poelkikker	8
3.2	BESCHERMDE GEBIEDEN	8
3.3	VOORKOMEN VAN BESCHERMDE SOORTEN	10
3.3.1	onderzoek naar vleermuizen	15
3.3.2	onderzoek naar poelkikker	18
<b>4</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>23</b>
4.1	GEBIEDSBESCHERMING	23
4.2	SOORTENBESCHERMING	23
4.3	CONSEQUENTIES	25
	<b>BIJLAGE</b>	
1	LITERATUURLIJST	



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Op Landgoed Mataram in Dalfsen (gemeente Dalfsen, provincie Overijssel) is de realisatie van drie woningen voorzien alsmede een opwaardering van het landgoed. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe economische dragers (de drie woningen) het “groene” onderhoud van de monumentale buitenplaats (historische parkaanleg, bos- en natuurterreinen) mogelijk maakt zodat er geen achterstallig onderhoud ontstaat. Aan ecologisch adviesbureau *ECOquickscan* is gevraagd te beoordelen of deze activiteit effect heeft op de flora en fauna op en rond de locatie. Tevens is *ECOquickscan* gevraagd de ecologische waarden in beeld te brengen. De voorliggende rapportage beschrijft de effecten op de aanwezige flora en fauna, de ecologische waarden en geeft inzicht in de doorwerking van de natuurwetgeving op deze locatie.



ligging landgoed Mataram (rood omlijnd)



de hoofdwoning en oude landbouwschuur 'Hoeve 1845'

Voor de ruimtelijke ingreep (achterstalling onderhoud staat ook gelijk aan een ruimtelijke ingreep) mag plaatsvinden moet er eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Er zal bij deze activiteit rekening gehouden moeten worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. In

het voorliggend onderzoek is op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de 'Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan'. Dit betreft een visie document waarin de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het landgoed worden geschetst en waarin beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe bebouwing zijn opgenomen. Het betreft geen uitgewerkt inrichtingsplan waarin is opgenomen welke ingrepen er concreet worden uitgevoerd in de natuur (kappen van begroeiing en bomen). Deze uitwerking vindt in een later stadium plaats. In onderhavig onderzoek zijn daarom de uitgangspunten getoetst en zijn randvoorwaarden gegeven voor de verdere uitwerking.

Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de te verwachten effecten op deze soorten. Aanvullend op het literatuuronderzoek en de veldverkenning is binnen het plangebied onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en poelkikker. Dit resulteert in conclusies en aanbevelingen. Deze natuurtoets is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

## 1.2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGREPEN

Landgoed Mataram in de gemeente Dalfsen is circa 85 hectare groot en omvat een buitenplaats bestaande uit een villa (twee woningen), koetshuis (woning), tuinmanswoning, hoeve, bossen en (verpachte) landerijen. De moestuinmuur, Spiekerbelt, de Drievijver, de Kogelvanger en de gracht zijn belangrijke cultuurhistorische landschapselementen.



*de Berceau en toegangsbrug en -poort tot de Spiekerbelt*



*impressies van de loofbossen op het landgoed met oude en jonge bomen en beperkte ondergroei*

Op basis van de huidige exploitatie kan Mataram met BRIM-steun onderhoud aan de gebouwen verrichten en het hoogst noodzakelijke reguliere landschapsonderhoud doen mits daarvoor de (gebruikelijke) subsidies verleend worden. Voor grotere (groene) onder-



houdswerkzaamheden ontbreken de financiële middelen, waardoor er achterstallig onderhoud ontstaan is. Buitenplaatsstructuren- en objecten zoals lanen, grachten, moestuin en de berceau zijn verdwenen of aan het verdwijnen. Ook zijn er geen middelen om verder te investeren in (herstel van) de ruimtelijke structuur, natuurwaarden en cultuurlandschap.

De ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteitsplan omvat de realisatie van drie woningen. Op de kop van de moestuin worden twee nieuwe 'moestuinwoningen' gesitueerd. Ten zuiden van de moestuinwoningen ligt een schuur uit 1845, met een karakteristieke kap. Deze schuur is in verval staat maar wordt indien mogelijk gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning. Indien de renovatie niet mogelijk is wordt op de footprint van de bestaande schuur nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.



de te herstellen elementen op het landgoed; nummers 1 t/m 4 en waterpartijen (blauw)

Deze drie nieuwe economische dragers maken het mogelijk om naast het periodieke reguliere onderhoud aan het groen (pad- en laanonderhoud, baggeren waterpartijen en tegengaan van verlanding) de cultuurhistorische elementen te herstellen. De volgende elementen worden hersteld:

- De Kogelvanger. Dit is een restant van de vroegere geschiedenis van het landgoed dat moet worden behouden en te behoeve hiervan wordt de beplanting gesaneerd. De kogelvanger wordt niet opengesteld voor publiek waarmee eroderen wordt voorkomen;
- De Berceau bestaat nu uit twee gedeeltes. Een deel bestaat uit bomen, waar lange tijd geen onderhoud aan verricht is, maar die inmiddels wel een kenmerkend onderdeel van het landschap zijn. Dit deel blijft gehandhaafd. Een ander deel bestaat uit bomen, die enige jaren geleden afgezet zijn bij een poging de berceau te herstellen. Deze poging is niet geslaagd en dat gedeelte van de berceau is te vervangen. Dat betekent vellen van de oude bomen, verwijderen van stobben en planten van nieuwe bomen;
- Herstel en onderhoud van waterpartijen en een brug. De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de opslag rond om een aantal vijvers. Ook het bos om de vijver moet gedund worden. Daarnaast wordt er een houten brug op de plaats waar

deze vanouds aanwezig was geplaatst om een aansluiting over de watergang van de wandelroute via de berceau te realiseren;

- De Spiekerbelt wordt niet bebouwd maar het zicht op de Spiekerbelt wordt wel hersteld. Dit betekent dat het hakhout aan de gracht wordt afgezet, de opslag op het eiland wordt verwijderd en de overblijvende parkbomen worden vrijgezet. De groeiplek van stinzenplanten kan zich door genoemde maatregelen herstellen. De Spiekerbelt wordt niet opengesteld voor publiek; slechts eenmaal keer per jaar krijgt het publiek de gelegenheid deze locatie te bezoeken;
- De moestuin wordt heringericht. Een deel van de moestuin wordt gekoppeld aan de twee te realiseren woningen. De aanwezige kom (poel) wordt gekoesterd en blijft behouden. Aan de zijde van de nieuwe woningen wordt een nieuwe tuinmuur gerealiseerd. Verder worden hagen aangeplant. In de moestuin is er ruimte voor een losse beplantingsopzet waarbij men kan denken aan fruitbomen, vaste planten, extensieve bloemrijke kruidenvegetatie of vergeten groenten. Tuinpoortjes tussen de hagen en de tuilmuren maken de afsluitbaarheid van de moestuin mogelijk. De moestuin wordt slechts een paar keer per jaar opengesteld voor publiek.



*de huidige moestuin met haag (links) en poel met daarachter opgaande beplanting (rechts)*



*de oude laan richting 'Hoeve 1845' parallel aan de moestuin en gracht (rechts)*

## 2 WETTELIJK KADER

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 2.1 GEBIEDSBESCHERMING

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen.

Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Ecologische Hoofdstructuur niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

### 2.2 SOORTBESCHERMING

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- beschermingscategorie 1:  
Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het 'Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten' uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfsplaatsen van deze soorten worden aangetast;
- beschermingscategorie 2:  
Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden.  
In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd;
- beschermingscategorie 3:  
De soorten uit deze categorie zijn in de Flora- en faunawet ingedeeld in twee groepen; de zogenaamde 'Bijlage 1-soorten' (uit het 'Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten') en 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn'. Het belangrijkste verschil is dat voor de 'Bijlage 1-soorten' een ontheffing te verkrijgen is in het kader van een ruimtelijke ingreep.  
Voor 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn' geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Economische Zaken.

Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

## 3 TOETSING

### 3.1 ONDERZOEKSMETHODIEK

Op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een veldverkenning, worden uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Vervolgens zijn voor alle (mogelijke) aanwezige beschermde soorten de effecten en eventuele gevolgen voor de beoogde ingreep beschreven.

Bij het opstellen van de natuurtoets flora en fauna is gebruik gemaakt van bestaande atlasgegevens uit De Zoogdieren van Overijssel (Douma, 2011), op websites gepubliceerde verspreidingsgegevens van bijvoorbeeld Particulieren Gegevensbeherende Organisaties (RAVON, Zoogdierverseniging, etc.) en NDFF<sup>1</sup>. Deze bronnen vermelden betrouwbare soortgegevens op basis van uurhokken (5 bij 5 kilometer), dit betekent dat het zeer globale gegevens betreft.

Op 2 juni 2016 heeft er een veldverkenning plaatsgevonden. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de biotopen ter plaatse en de geschiktheid van het plangebied en haar omgeving voor de verschillende soortengroepen te beoordelen (zie paragraaf 3.3). Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; het eenmalige veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname. Op basis van de veldverkenning is onderzoek aanbevolen naar vleermuizen en poelkikker (zie onderstaande onderzoeksmethodiek; respectievelijk paragraaf 3.1.1 en 3.1.2).

#### ***nationale databank flora en fauna***

Op 7 november 2016 is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)<sup>1</sup> geraadpleegd. Hierbij zijn alle waarnemingen bekeken binnen het plangebied en in de directe omgeving (invloedsgebied van het beoogde plan).

#### 3.1.1 ***onderzoek naar vleermuizen***

Het onderzoek is uitgevoerd conform het protocol voor het inventariseren van vleermuizen (afgekort "vleermuizenprotocol") dat is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging VZZ, in overleg met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur. In het vleermuizenprotocol worden verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden naar de verschillende functies dat een gebied kan hebben voor vleermuizen. Binnen het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar zomer- en paarverblijfplaatsen. Het onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen geeft ook inzicht in andere mogelijk belangrijke functies van het plangebied voor vleermuizen (zie ook paragraaf 3.3; vleermuizen).

---

<sup>1</sup> "Deze informatie is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden."

Het onderzoek naar vleermuizen vindt plaats met behulp van een batdetector (een apparaat dat ultrasone vleermuisgeluiden omzet in voor het menselijk oor hoorbare geluiden). Met meerdere personen (uitgerust met een Petterson D240x) is op 10 juni, 26 augustus en 21 september 2016 onderzoek gedaan naar zomer- en paarverblijfplaatsen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden rond zonsondergang (avondonderzoek). Tijdens deze onderzoeks rondes wordt gekeken naar uitvliegers en tijdens het paarseizoen wordt, aanvullend, geluisterd naar roepende mannetjes vanuit of in de nabijheid van de verblijfplaats.

#### *weersomstandigheden*

Onderzoek naar vleermuizen is sterk gebonden aan weersomstandigheden, als het bijvoorbeeld hard waait of de temperatuur te laag is verlaten vleermuizen hun verblijfplaats niet. Hieronder staan de weersomstandigheden ten tijde van het onderzoek.

Datum	Soort onderzoek	Temperatuur	Windkracht	Onderzoeksomstandigheden
10 juni '16	avond	16 °C	windstil	optimaal
26 aug. '16	avond	21 - 22 °C	0 - 1 Bft	optimaal
21 sept. '16	avond	12 - 13 °C	windstil	optimaal

*weersomstandigheden ten tijde van het onderzoek naar vleermuizen*

### 3.1.2 **onderzoek naar poelkikker**

Het onderzoek naar de poelkikker is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de soortenstandaard van Dienst Regelingen (ministerie van Economische Zaken). In het voorjaar, tijdens de voortplanting, is de beste periode om kikkers te inventariseren (mei/juni). Omdat kikkers vaak op een plek samen alle eieren afzetten is in deze tijd ook een goede kwantitatieve schatting te maken van de populatie. Tijdens de veldbezoeken op 2 en 10 juni 2016 is geluisterd naar kooractiviteiten. Daarnaast zijn dieren gevangen om de soorten met zekerheid vast te stellen (zie waarnemingen, paragraaf 3.3; amfibieën).

## 3.2 **BESCHERMDE GEBIEDEN**

#### ***natuurbeschermingswet***

Het plangebied te Dalfsen ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer 3,5 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' (Vogel- en Habitatrichtlijngebied). De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief kleine oppervlakte binnen een bestaand landgoed. Het bosrijke landgoed heeft geen relatie met de aangewezen soorten en habitats in de uiterwaarden. Daarnaast liggen tussen het Natura 2000-gebied en het landgoed intensieve landbouwgronden en wegen. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' zijn dan ook niet te verwachten.

#### ***ecologische hoofdstructuur***

Delen van het landgoed Mataram te Dalfsen maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN). De te realiseren woningen liggen allemaal buiten de EHS/NNN. De tuin behorende bij de schuurwoning, een deel van het toegangspad naar de woningen en de te herstellen/onderhouden cultuurhistorische elementen liggen wel (gedeeltelijk) binnen de EHS/NNN.

### EHS beleid provincie Overijssel

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) is in Overijssel opgenomen in de Omgevingsvisie. De regels omtrent de EHS zijn vermeld in de Omgevingsverordening. De provincie maakt onderscheid in gebieden aanwezen als EHS en 'Overige gebieden binnen de zone Ondernemen met natuur en water' gelegen buiten de EHS.

In de omgevingsvisie staat dat binnen de EHS alleen ruimte is voor andere ontwikkelingen mits deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem.

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS waarbij de provincie tevens zoveel mogelijk rekening houdt met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust.

Buiten de EHS heeft de provincie ook gronden aangewezen als 'Overige gebieden binnen de zone Ondernemen met natuur en water'. Voor de delen van de zone Ondernemen met Natuur en Water buiten de EHS geldt het "Ja-mits"-beleid. Ja; er is ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls gericht op de landschap, natuur en wateropgave. Feitelijk is hier dus sprake van het aanbrengen van een focus van de in de Omgevingsvisie opgenomen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ( KGO) waarbij de kwaliteitsimpuls gericht is op de natuur, landschap en wateropgave.

In de omgevingsverordening (artikel 2.7.2) is bepaald dat de gemeente de EHS dient vast te leggen in haar bestemmingsplan en daarin ook het beschermingsregime dient op te nemen. Om te voorkomen dat aanwezige en potentiële natuurwaarden worden aangetast, zijn in principe geen ontwikkelingen toegestaan die significante effecten hebben op deze waarden.

Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Dit 'nee, tenzij-beleid' is vastgelegd in artikel 2.7.3 in combinatie met artikel 2.7.4 (voorwaarden waaronder afwijking van het beschermingsregime mogelijk is). In artikel 2.7.4 lid 1 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van ontwikkelingen die van groot openbaar belang zijn. In artikel 2.7.4 lid 3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen die weinig impact hebben op wezenlijk kenmerken en waarden. Wanneer een ontwikkeling geen effect heeft op de EHS voor wat betreft kwaliteit, areaal en samenhang, is afwijking niet nodig. In dat geval staat het beschermingsregime van de EHS de ontwikkeling immers niet in de weg.

#### *afwijkingsmogelijkheid 2 – kleinschalige ontwikkeling*

Zoals hiervoor genoemd is de gemeenteraad op grond van artikel 2.7.4 lid 3 bevoegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen af te wijken ten behoeve relatief kleinschalige ontwikkelingen waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Bij een kleinschalige ontwikkelingen kan gedacht worden aan de plaatsing van een bijgebouw bij een woning die zelf net buiten de EHS ligt of het realiseren van een uitkijktoren van enige omvang ten behoeve van het recreatieve medegebruik van de EHS.

Voordat een gemeenteraad meewerkt aan een afwijking moet zijn aangetoond dat door de voorgestelde ruimtelijke ingreep slechts een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied plaatsvindt. Verder moet aangetoond zijn dat het initiatief per saldo leidt tot een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS of tot vergroting van de oppervlakte van de EHS. Ook moet worden onderbouwd dat de ruimtelijke ingreep op de gegeven locatie nodig is en moeten er zodanige maatregelen genomen moeten worden dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.

#### conclusie

Gesteld kan worden dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling binnen de EHS. Om te waarborgen dat de ontwikkeling per saldo leidt tot een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- waardevolle bomen worden niet gekapt/verwijderd;
- de kwaliteit van de ondergroei van het bos wordt verbeterd;
- de eventuele erfafscheiding wordt gerealiseerd met beplanting;
- er vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats;
- ten tijde van de aanleg en de gebruiksfase wordt de rust niet verstoord;
- in de tuinen wordt zo veel mogelijk streekeigen beplanting toegepast.

Voor een verdere toetsing van de EHS wordt verwezen naar 'Landgoed Mataram, Dalfsen, Toelichting bij verzoek tot bestemmingswijziging' (LBP|SIGHT, d.d. 1 december 2016).

### 3.3 VOORKOMEN VAN BESCHERMDE SOORTEN

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de activiteit sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde activiteit kan biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

*onderzoeksgedebied ecologische waarden(kaart); zoekgebied NDFF*



#### **vaatplanten**

Binnen het plangebied en zoekgebied NDFF is een variatie aan biotopen aanwezig met een diversiteit aan groeiomstandigheden; van voedselrijk tot voedselarm. Met name de schralere delen zijn geschikt voor beschermde soorten. Tijdens de veldverkenning zijn deze delen onderzocht op het voorkomen van (meer strikt) beschermde vaatplanten. Tijdens de veldverkenning zijn geen beschermde soorten aangetroffen. In de NDFF staan ook geen waarnemingen van beschermde vaatplanten en/of soorten die staan op de rode lijst (bedreigde soorten) in het zoekgebied (waarnemingen van de laatste 10 jaar). Op



basis van de veldverkenning en gegevens uit de NDFF worden dan ook geen meer strikt beschermde vaatplanten verwacht in het plangebied.

### ***grondgebonden zoogdieren***

Volgens verspreidingsgegevens uit De Zoogdieren van Overijssel (Douma, 2011) en zoogdierverspreiding.nl komen in de omgeving van het plangebied soorten als egel (*Erinaceus europaeus*), tweekleurige bosspitsmuis (*Sorex coronatus*), dwergspitsmuis (*Sorex minutus*), huisspitsmuis (*Crocidura russula*), mol (*Talpa europea*), vos (*Vulpes vulpes*), bunzing (*Mustela putorius*), wezel (*Mustela nivalis*), ree (*Capreolus capreolus*), woelrat (*Arvicola terrestris*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), aardmuis (*Microtus agrestis*), veldmuis (*Microtus arvalis*), bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), haas (*Lepus europeus*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*) en de meer strikt beschermde soorten waterspitsmuis (*Neomys fodiens*), eekhoorn (*Sciurus vulgaris*), steenmarter (*Martes foina*), otter (*Lutra lutra*) en das (*Meles meles*) voor. Aanvullend op de voorstaande soorten is op basis van gegevens van de NDFF het voorkomen van de boommarter (*Martes martes*) in de nabije omgeving bekend. Tijdens de veldverkenning en het nader onderzoek naar vleermuizen zijn (sporen van) ree

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bosrijk landgoed en is in het buitengebied gelegen. Daarom zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als egel, (spits)muizen, mol, kleine marterachtige, vos, ree, haas en konijn niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste, lichte, beschermingsregime van de Flora- en faunawet vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

### waterspitsmuis

De waterspitsmuis komt vooral voor rond zuiver, niet te voedselrijk water met watervegetatie en begroeide oevers. Poelen, natuurlijke vijvers, rivieren, snelstromende (bos)beekjes, moerassen en moerasbossen, rietlanden, elzenbroekbossen, kruidenrijke oevervegetaties vormen vaak geschikte biotopen. Ook een goed ontwikkelde (struik)vegetatie in de buurt behoort tot één van de biotoopvereisten. Waterspitsmuizen jagen ook in andere biotopen in de omgeving van water. De waterspitsmuis wordt altijd in een straal van 500 m van het water aangetroffen.

Binnen het plangebied en zoekgebied NDFF zijn beperkt waterpartijen aanwezig. Binnen het zoekgebied ligt een poel en een, voormalige, slotgracht. De poel heeft een steile oever en wordt veelvuldig gebruikt door amfibieën. De slotgracht ligt grotendeels in het bos en bevat daardoor nauwelijks watervegetatie. Deze waterpartijen zijn gezien de verspreide ligging (ook in relatie tot andere waterpartijen) en het (grotendeels) ontbreken van watervegetatie in de slotgracht weinig geschikt als leefgebied van de waterspitsmuis. Ook op basis van De Zoogdieren van Overijssel (Douma, 2011), waarbij de soort alleen is waargenomen in de nabije omgeving van het plangebied in de periode 1989 t/m 1998, en gegevens uit de NDFF, waarbij de soort in de laatste 10 jaar helemaal niet is waargenomen in de ruime omgeving van het plangebied, is het voorkomen van de soort niet waarschijnlijk. Negatieve effecten op deze soort worden niet verwacht.

### eekhoorn

De eekhoorn leeft bij voorkeur in naald- of gemengd bos, echter ook in loofbos, vooral in boszomen. Verder in houtwallen, tuinen en parken in een beboste omgeving. Hun voorkeur gaat uit naar ouder bos (naaldbomen ouder dan 20 jaar en loofbomen ouder dan 40-80 jaar) omdat daar meer voedsel en nestgelegenheid is. Eekhoorns bouwen bolvormige

nesten, gemaakt van twijgen met bladeren (buitenzijde; binnenzijde zachte materialen), in bomen. Op het landgoed Mataram zijn al deze habitats naast elkaar aanwezig. Binnen het plangebied zijn tijdens de veldverkenning geen sporen aangetroffen, maar aan de hand van de gegevens uit de NDFF blijkt dat de soort regelmatig is waargenomen op het landgoed. Als gevolg van de werkzaamheden zullen, mits er geen bomen worden gekapt, geen van deze mogelijke verblijfplaatsen verloren gaan. Negatieve effecten op de eekhoorn zijn, mits de werkzaamheden starten buiten de voortplantingsperiode (maart t/m half september), niet te verwachten.

#### steenmarter

De steenmarter heeft binnen zijn leefgebied tal van schuilplaatsen, zoals in takkenhopen, boomholtes, dichte struwelen, op zolders en in kruipruimten; slechts een gering aantal hiervan wordt regelmatig gebruikt. In de zoogtijd van de jongen (maart t/m juni) worden schuilplaatsen wel permanent gebruikt. Vaak huist de steenmarter ook in ruimtes onder daken, een opening van 5 à 6 cm is daartoe voldoende. De soort klimt gemakkelijk, zowel in bomen als tegen gevels en muren. Het voedsel wordt gezocht langs lijnvormige elementen zoals groenstroken, heggen, bosjes, greppels en bermen.

Binnen het plangebied is de 'Hoeve 1845' onderzocht op het voorkomen van de steenmarter. In de hoeve zijn geen sporen aangetroffen die duiden op het gebruik door de steenmarter. Op het landgoed zijn wel diverse andere plekken aanwezig die geschikt zijn als schuil- en verblijfplaats voor de steenmarter, zoals gebouw (elders op het landgoed), bomen met holtes, takkenhopen, dichte struwelen, etc. Daarnaast is het gehele landgoed geschikt als foerageergebied voor de soort. In de NDFF is één waarneming bekend van de soort op het landgoed.

Als gevolg van de werkzaamheden zullen, mits er geen bomen worden gekapt, alleen dichte struwelen (mogelijke schuilplaatsen) verloren gaan. Binnen het landgoed zijn voor deze soort voldoende alternatieve schuilplaatsen aanwezig. Negatieve effecten op de steenmarter zijn, mits dichte struwelen buiten de periode maart t/m juni worden verwijderd, niet te verwachten. Daarnaast dient voor deze nachtactieve soort verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie (woningen en overige werkzaamheden) en het gebruik van de woningen.

#### boommarter

De boommarter leeft bij voorkeur in bossen. Als behendige klimmer en springer kan hij zijn leefgebied vanaf de grond tot in de boomtoppen benutten. Bij de boommarter wordt al gauw gedacht aan oud (loof)bos. In Nederland klopt dat beeld in ieder geval niet; de boommarter komt hier in allerlei typen en leeftijden bos voor. Boommarters leven bijvoorbeeld ook in de jonge bossen van de Flevopolders en in Moerasbossen in Overijssel en Utrecht. De boommarter is meer een verkenners in zijn territorium dan een jager en scharrelt zijn voedsel bij elkaar door te eten wat hem 'voor-de-voet komt. Zijn eten bestaat uit insecten (waaronder hommels- en wespenbroed), vogels en eieren, kleine zoogdieren (van muis tot konijn) en aas en af en toe een eekhoorn. In de nazomer en herfst eet de boommarter veel bessen en vruchten.

Tijdens de veldverkenning op 2 juni 2016 zijn op een omgezaagde boom uitwerpselen gevonden die vermoedelijk zijn van een boommarter. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat op 9 juni 2016 een dode boommarter is gevonden op het Landgoed Mataram; ten zuidwesten van het plangebied en zoekgebied NDFF. Uit de voorstaande waarnemingen is te concluderen dat de soort op het landgoed aanwezig is. Op het landgoed zijn ook voldoende oude bomen met grote holtes aanwezig die als verblijfplaats door de soort kunnen worden gebruikt. Als gevolg van de werkzaamheden zullen, mits er geen bomen worden gekapt, geen van deze mogelijke verblijfplaatsen verloren gaan. Negatieve effecten op de boommarter zijn, mits de werkzaamheden starten buiten de voortplantingsperiode (maart t/m augustus), niet te verwachten. Daarnaast dient voor deze nachttactieve soort verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie (woningen en overige werkzaamheden) en het gebruik van de woningen.



*uitwerpselen; vermoedelijk van boommarter*

#### otter

In Nederland is het dier in de tachtiger jaren uitgestorven. Sinds 2002 is in Nederland begonnen met herintroductie. Momenteel komt de otter weer voor in Noordwest-Overijssel, Friesland, Gelderland en langs de Overijsselse Vecht. De otter leeft in oeverzones met voldoende dekking en rust van allerlei soorten stromende wateren, zoals meren, plassen, rivieren, kanalen, beken en moerassen. Ze leven in schoon en zoet water, waar voldoende voedsel, dekking en rust is. De otter is een schuw dier en meestal 's nachts actief maar liggen wel eens overdag te zonnebaden. De otter kan uitstekend zwemmen en duiken. De otter eet voornamelijk vissen kleiner dan 25 cm, zoals paling, baars, snoek, karpers en zalm. Hij eet ook amfibieën, watervogels, woelratten, ratten, rivierkreeften, krabben, wormen en grotere insecten.

Uit gegevens van de NDFF blijkt dat de otter ten zuiden van het landgoed, in (de omgeving van) de Emmertochtsloot, diverse keren is waargenomen in, met name, de laatste twee jaar. Binnen het plangebied en zoekgebied NDFF is geen stromend water aanwezig. Het voorkomen van de otter binnen het plangebied wordt dan ook niet verwacht.

#### das

De das leeft in allerlei soorten biotopen, met een voorkeur voor kleinschalig akker- en weidelandschap met verspreide bosjes, heggen en houtwallen. Maar ook andere open terreinen, zoals vochtige heiden en rivierdalen zijn geschikte gebieden. Het leefgebied van de das moet voldoen aan voldoende dekking, weinig verstoring, een groot voedselaanbod en een bodem waarin ze goed kunnen graven, met een grondwaterstand van tenminste 1,5 m onder het maaiveld. De das is een nachtdier, dat in de schemering zijn burcht verlaat. Dassen zijn alleseters. Ze zijn slechte jagers en eten dat wat ze direct voor de neus tegenkomen. Ze eten voornamelijk regenwormen die ze 's nachts in weilanden en open gebieden opsporen. Verder eten ze bosvruchten, gevallen fruit, noten, ei-

kels, knollen, maïs, koren, paddenstoelen, knaagdieren, slakken, kevers en hommelen en wespenbroed. In bermen, akkerranden en slootkanten wroet de das vaak naar kevers en insectenlarven.

Tijdens de veldverkenning en het nader onderzoek naar vleermuizen, op respectievelijk 2 en 10 juni 2016, zijn diverse foerageersporen van de das waargenomen. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat de soort op het landgoed (één waarneming in de laatste 10 jaar) en in de ruime omgeving regelmatig wordt waargenomen. Op basis van de veldverkenning binnen het plangebied worden geen verblijfplaatsen (burchten) verwacht in het plangebied. Aangezien het plangebied geschikt blijft als foerageergebied voor de das, en vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken binnen het plangebied, zijn negatieve effecten op deze soort niet te verwachten. Wel dient voor deze nachtactieve soort verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie (woningen en overige werkzaamheden) en het gebruik van de woningen.

Andere meer strikt beschermde soorten worden op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen niet verwacht.

### **vleermuizen**

Volgens de verspreidingsgegevens uit De Zoogdieren van Overijssel (Douma, 2011) komen in de omgeving van het plangebied gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) en watervleermuis (*Myotis daubentonii*) voor.

Op basis van gegevens uit de NDFF is in 2012 de aanwezigheid van een kraamkolonie van de rosse vleermuis binnen het zoekgebied bekend. Deze kolonie vloog, 28 uitvliegers waargenomen, destijds uit een boom. Vermoedelijk is deze boom, uit veiligheidsoverwegingen (mededeling Familie De Beaufort), dit voorjaar omgezaagd. In de omgezaagde boom zijn duidelijke sporen aangetroffen van langdurige bewoning door vleermuizen. Naast deze kolonie is in 2012 ook een melding gemaakt van een kolonie watervleermuizen op het landgoed (buiten het plangebied en zoekgebied NDFF). Deze kraamkolonie vloog, 32 uitvliegers waargenomen, destijds uit een boom.

Vleermuizen zijn aan de hand van hun voorkeur voor verblijfplaats globaal onder te verdelen in twee groepen, gebouw- en boombewonende soorten. Ook zijn er soorten die beiden gebruiken als verblijfplaats. Daarnaast maken verschillende vleermuizen onderscheid tussen zomer- en winterverblijven. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn het gehele jaar overwegend gebouwbewonende soorten, terwijl de rosse vleermuis alleen in boomholtes verblijft. Ruige dwergvleermuis, franjestraat (*Myotis nattereri*), gewone grootoorvleermuis en watervleermuis maken zowel gebruik van gebouwen als van bomen in de zomermaanden. In de winter zitten deze soorten graag in ondergrondse ruimten zoals: mergelgroeven, bunkers, forten, vestingwerken, oude steenfabrieken, ijskelders en (kasteel)kelders (met uitzondering van de ruige dwergvleermuis).

Het bosrijke landgoed is vanwege de aanwezige oude, holle, bomen, lanen, waterpartijen en andere elementen zeer geschikt voor vleermuizen. Dit blijkt ook uit de waarnemingen uit de NDFF (verblijfplaatsen van twee boombewonende soorten). Aangezien het uitgangspunt van de beoogde plannen is dat er geen bomen verloren gaan, en overige elementen slechts beperkt wijzigen (zie paragraaf 1.2), zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen van boombewonende soorten, vaste vliegroutes en essentiële foerageergebieden niet waarschijnlijk.

De beoogde plannen voorzien wel in het bewoonbaar maken van 'Hoeve 1845' door middel van een grootschalige renovatie (of sloop en herbouw op dezelfde locatie). Het gebouw is in de huidige situatie niet voorzien van een spouw en het dak bestaat uit dakpannen op panlatten (zonder dakbeschot). In het gebouw zijn tijdens de veldverkenning geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Gezien het voorstaande is het gebouw niet in gebruik geweest en geschikt als kraamlocatie voor vleermuizen. Het gebouw is, op basis van de bouwperiode, bouwstijl, staat van onderhoud en gebruikte materialen, wel geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden zijn niet uit te sluiten. Derhalve is dan ook onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in en om het gebouw 'Hoeve 1845'. Daarnaast is binnen het plangebied gekeken naar het voorkomen van vleermuizen (voornamelijk foeragerende vleermuizen).

### 3.3.1 **onderzoek naar vleermuizen**

Het nader onderzoek naar vleermuizen is gericht op zomer- en paarverblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten. Op twee onderzoeksmomenten is het voorkomen van zomerverblijfplaatsen onderzocht door rond zonsondergang te kijken naar uitvliegers en activiteit in het gebouw. Aansluitend aan het tweede onderzoeksmoment en tijdens de laatste onderzoeksrunde is geluisterd naar baltende mannetjes om inzicht te krijgen in het voorkomen van paarverblijfplaatsen. Dit onderzoek heeft ook inzicht gegeven in het foeragegedrag van vleermuizen en eventuele winterverblijfplaatsen in het gebouw.

#### *foeragegedrag*

Tijdens het onderzoek zijn zes vleermuissoorten waargenomen, namelijk gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, franjestaart en rosse vleermuis. De rosse vleermuis en franjestaart zijn beide eenmalig op respectievelijk 26 augustus en 21 september 2016 foeragerend waargenomen. De ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn nabij 'Hoeve 1845' een enkele keer foeragerend waargenomen gedurende het onderzoek. De gewone dwergvleermuis is in kleine aantallen tijdens alle onderzoeksrondes waargenomen. In totaal foerageren in en aansluitend aan het plangebied tussen de 4 tot 6 exemplaren. De watervleermuis is op meerdere avonden waargenomen in kleine aantallen; waarschijnlijk foerageren binnen het plangebied 3 tot 5 exemplaren.

#### *zomer- en paarverblijfplaatsen*

In het gebouw 'Hoeve 1845' is geen zomer- en/of paarverblijfplaats aangetroffen. Ook direct aansluitend aan het gebouw zijn geen verblijfplaatsen waargenomen in bijvoorbeeld bomen.

Op basis van de waarnemingen van foeragerende vleermuizen tijdens het onderzoek elders binnen het plangebied is het aannemelijk dat de watervleermuis verblijft in een boom op het landgoed. Van de watervleermuis zijn meerdere waarnemingen gedaan, zowel in de zomer als nazomer/najaar, in, met name, de laan tussen 'Hoeve 1845' en Poppenallee 25. Gezien het beperkte aantal waarnemingen van de rosse vleermuis is het onduidelijk of deze soort nog op het landgoed verblijft.

De ruimtes achter de luiken van het landhuis worden zomers door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats (soort onbekend; mededeling Familie De Beaufort).

De waargenomen franjestaart maakt zomers mogelijk gebruik van de overige gebouwen en/of bomen op het landgoed. Op basis van de gegevens van de NDFF verblijft een grote groep franjestaarten in de winter op circa 2,9 km afstand van het plangebied.

De overwegend gebouwbewonende soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger komen uit noordelijke richting naar het onderzoeksgebied 'Hoeve 1845' en verblijven mogelijk elders op het landgoed (bijvoorbeeld achter de luiken van het landhuis) of in de bebouwing langs de Poppenallee (N757).

#### *winterverblijfplaatsen*

Aangezien in het gebouw geen zomer- en paarverblijfplaatsen en tijdens het najaarsonderzoek geen zwermactiviteiten zijn waargenomen, zijn er geen aanwijzingen dat vleermuizen overwinteren in het gebouw.

#### conclusie

In het gebouw 'Hoeve 1845' zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het landgoed is wel rijk aan foeragerende vleermuizensoorten. Waarschijnlijk bevinden zich elders op het landgoed verblijfplaatsen van zowel gebouw- als boombewonende soorten. Het is niet uit te sluiten dat boombewonende soorten verblijven binnen het plangebied. Als gevolg van de werkzaamheden zullen, mits er geen bomen worden gekapt, geen van deze mogelijke verblijfplaatsen verloren gaan. Negatieve effecten op vleermuizen zijn, mits de werkzaamheden starten buiten de voortplantingsperiode (april t/m augustus), niet te verwachten. Daarnaast dient voor deze nachttactieve soorten verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie (woningen en overige werkzaamheden) en het gebruik van de woningen.

#### **vogels**

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogels waargenomen die kenmerkend zijn voor bossen en het kleinschalige landschap zoals merel (*Turdus merula*), pimpelmees (*Parus caeruleus*), houtduif (*Columba palumbus*), zanglijster (*Turdus philomelos*) en grote bonte specht (*Dendrocopos major*). Tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen is de bosuil (*Strix aluco*) gehoord en een veer gevonden van een ransuil (*Asio otus*). Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval aanwezig is (actieve broedplaatsen). De meeste soorten broeden in de periode van half maart tot half juli, echter buiten deze periode kunnen ook broedende vogels worden aangetroffen. Deze zijn, onverminderd de periode wanneer het broedgeval is (in 2016 zijn in oktober nog broedende houtduiven waargenomen en soorten als de bosuil starten soms al met broeden in februari), beschermd.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil (*Athene noctua*));
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek (*Corvus frugilegus*), gierzwaluw (*Apus apus*) en huismus (*Passer domesticus*));
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: grote gele kwikstaart (*Motacilla cinerea*), ooievaar (*Ciconia ciconia*), kerkuil (*Tyto alba*), oehoe (*Bubo bubo*) en slechtvalk (*Falco peregrinus*));
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk (*Falco subbuteo*), buizerd

(*Buteo buteo*), havik (*Accipiter gentilis*), sperwer (*Accipiter nisus*), wespendif (Pernis apivorus), zwarte wouw (*Milvus migrans*) en ransuil).

#### *bomen*

Het bosrijke landgoed is vanwege de aanwezige oude, holle, bomen, lanen, waterpartijen en andere elementen zeer geschikt voor een grote groep jaarrond beschermde vogels; voor nestgelegenheid en foerageergebied. Dit blijkt ook uit de waarnemingen uit de NDFF. Binnen het landgoed zijn boomvalk, buizerd, havik, sperwer en wespendif waargenomen (variërend van overvliegend tot baltsend). Aangezien het uitgangspunt van de beoogde plannen is dat er geen bomen verloren gaan, en overige elementen slechts beperkt wijzigen (zie paragraaf 1.2), zijn negatieve effecten op nestlocaties, nestgelegenheden en foerageermogelijkheden niet waarschijnlijk.

#### *'Hoeve 1845'*

De veldverkenning en de eerste onderzoeksrunde naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in het broedseizoen van veel van de bovenstaande soorten. Tijdens de veldverkenning is het gebouw 'Hoeve 1845' onderzocht op de aanwezigheid van deze soorten. In het gebouw zijn geen nesten en/of sporen van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. Het gebouw biedt gezien de afwezigheid van ruimte onder het dak, geen dakbeschot aanwezig, dan ook geen ruimte voor typisch gebouwbewonende soorten zoals huismus en gierzwaluw. Negatieve effecten op jaarrond beschermde soorten bij de renovatie (of sloop) van het gebouw worden, mits de werkzaamheden starten buiten het broedseizoen, dan ook niet verwacht. Wel dient voor nachtactieve soorten, met name uilen, verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie (woningen en overige werkzaamheden) en het gebruik van de woningen.

#### niet jaarrond beschermde vogels

Naast de voorstaande vier categorieën is er nog een vijfde categorie (beschermde) vogels. Deze vogels beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze vogels (en hun broedplaatsen) zijn in principe buiten het broedseizoen niet beschermd. Alleen als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen zijn deze soorten wel jaarrond beschermd.

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van broedplaatsen van vogels uit de vijfde categorie niet uit te sluiten. Aangezien in de omgeving voldoende alternatieve broedplaatsen aanwezig zijn voor deze categorie vogels, de natuurwaarden binnen het plangebied behouden blijven en er geen bomen worden gekapt zijn er geen omstandigheden aanwezig om deze vogels jaarrond te beschermen. Negatieve effecten op vogels uit de vijfde categorie worden dan ook niet verwacht indien rekening gehouden wordt met het broedseizoen (actieve broedplaatsen).

#### ***amfibieën***

RAVON verzamelt verspreidingsgegevens van reptielen, amfibieën en vissen ([www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)). Volgens RAVON komen in de omgeving van het plangebied amfibieën zoals bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), bastaardkikker (*Rana klepton esculenta*), kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*), meerkikker (*Rana ridibunda*) en de meer strikt beschermde soorten knoflookpad (*Pelobates fuscus*) en poelkikker (*Rana lessonae*) voor. Uit gegevens van de NDFF blijkt alleen een bruine kikker voor te komen op het Landgoed Mataram. De knoflookpad komt op basis van deze gegevens alleen voor in enkele wateren langs de Overijsselse Vecht. Op het naastgele-

gen Landgoed De Horte is het voorkomen in de NDFF bekend van de poelkikker en kamsalamander (*Triturus cristatus*).

Gezien de aanwezigheid van waterpartijen in het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen (voortplantingslocatie en landbiotoop (zomer en winter)) van soorten als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker, kleine watersalamander, meerkikker niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste, lichte, beschermingsregime van de Flora- en faunawet vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

#### veldverkenning

Tijdens de veldverkenning op 2 juni 2016 zijn in de poel in de moestuin en in de zonnige delen (tegen het weiland) van de voormalige slotgracht groene kikkers waargenomen die op basis van uiterlijke kenmerken als poelkikker aangemerkt zouden kunnen worden. Aangezien negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden zijn niet op voorhand uitgesloten kunnen worden is nader onderzoek uitgevoerd naar de poelkikker.

### 3.3.2 **onderzoek naar poelkikker**

Tijdens het nader onderzoek naar de poelkikker is in de poel in de moestuin poelkikker, bastaardkikker, kleine watersalamander en kamsalamander aangetroffen. In totaal zijn vier kamsalamanders gevangen. Het aantal poelkikkers wordt geschat op 50 stuks. Ook in de slotgracht zijn poelkikkers waargenomen; op deze locatie zijn circa 15 exemplaren waargenomen.

#### poelkikker

Het is een zon- en warmteminnende soort met een voorkeur voor onbeschaduwde wateren. De oeverzone moet bij voorkeur goed begroeid zijn. En het water is vaak vrij omvangrijk of maakt deel uit van een groter complex van wateren. De Poelkikker is een kritische soort, die houdt van voedselarm, schoon water. Hij heeft een voorkeur voor zwak zure, stilstaande wateren in bos- en heidegebieden op de hogere zandgronden. Hij komt voor in vennen, poelen en watergangen in hoogveengebieden, en in uiterwaarden. Poelkikkers overwinteren meestal op het land en niet in het water. Vanaf half september worden de overwinteringslocaties opgezocht. Gezien het voorstaande zijn binnen het plangebied (en daarbuiten) zowel voortplantings- als overwinteringslocaties aanwezig van de poelkikker (foerageergebied gelijk aan voortplantingslocaties).

*locaties poel en  
zonnige delen  
(tegen het weiland)  
van de voormalige  
slotgracht*







poelkikker (boven) en kamsalamander (onder)

#### kamsalamander

De kamsalamander is vrij zeldzaam en wordt landelijk gezien als een kwetsbare soort (rode lijst), die in zijn verspreiding achteruit gaat. Zijn voorkeur gaat uit naar kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. Het voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit matig voedselrijke tot voedselrijke, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie. Veel vindplaatsen zijn beek- of rivierbegeleidend. De poel mag niet geheel beschaduwd zijn en moet permanent water bevatten. Vanaf half maart zijn de volwassen dieren in het water te vinden. April is de piek van de paartijd. De meeste kamsalamanders verlaten eind juni het water alweer. De kamsalamander overwintert meestal op land. Uit een studie met van zendertjes voorziene volwassen kamsalamanders is gebleken dat de meeste dieren in de directe omgeving van het voortplantingswater bleven en geen dier verwijderde zich verder dan 100 meter van de oever. Plekken met bosjes, hagen en bomen hebben de voorkeur boven weiland en ander open terrein. Gezien het voorstaande zijn binnen het plangebied (en daarbuiten) zowel voortplantings-, overwinterings- als foerageerlocaties aanwezig van de kamsalamander.

#### negatieve effecten voorkomen

Binnen het plangebied is zowel voortplantingshabitat als landbiotoop (onder ander ten behoeve van overwintering) aanwezig van poelkikker en kamsalamander. Het uitgangspunt van de huidige plannen is het behoud van de poel en gracht. Op basis van de huidige (globale) plannen (baggeren watergangen, (regulier) beheer- en onderhoud, aanleg van paden (in de moestuin), opwaarderen van de huidige moestuin, verwijderen van lage

begroeiing (tussen de gracht en de moestuin en op de locatie Spiekerbelt; binnen de gracht gelegen), aanleggen van nutsvoorzieningen (mogelijk door de moestuin), etc.) zijn negatieve effecten op poelkikker en kamsalamander niet op voorhand uit te sluiten. Indien de maatregelen worden opgevolgd uit de soortenstandaards 'poelkikker' (paragraaf 3.1 t/m 3.3) en 'kamsalamander' (paragraaf 3.1 t/m 3.3) zijn negatieve effecten waarschijnlijk te voorkomen.

Geadviseerd wordt om als plannen en planning (meer) uitgedetailleerd zijn, voor de voorstaande soorten en ringslang (en mogelijk ook andere soorten) een ecologisch werkprotocol voor het uitvoeren van de werkzaamheden op te stellen, zodat effecten tot een minimum kunnen worden beperkt.

### **reptielen**

Volgens RAVON is de ringslang (*Natrix natrix*) wel eens in de omgeving waargenomen. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat deze soort in 2014 binnen het plangebied en zoekgebied NDFF is waargenomen. Tijdens de veldverkenning en het onderzoek naar de poelkikker is op beide dagen (sporen van) een ringslang waargenomen. Op 2 juni 2016 is een niet volgroeid (2<sup>e</sup> jaars) exemplaar waargenomen in de poel in de moestuin. En op 10 juni 2016 is nabij de poel een vervellingshuid van een volwassen ringslang waargenomen. De poel in de moestuin en mogelijk ook de zonnige delen (tegen het weiland) van de voormalige slotgracht maken onderdeel (foerageergebied) uit van het leefgebied van de ringslang.

### ringslang

De ringslang gebruikt warme, vochtige plekken om hun eieren af te zetten. In een natuurlijke situatie zijn dit resten van aangespoeld materiaal in uiterwaarden, rottende boomresten of composterende bladhopen, muizenholen, onder mosplakkaten, onder en tussen stenen, en in rottende boomstronken. In cultuurlandschappen wordt intensief gebruik gemaakt van door de mens aangelegde mest-, blad-, zaagsel-, houtsnipper- en composthopen. Overwintering vindt plaats op droge en vorstvrije plekken. Gezien het voorstaande zijn binnen het plangebied (en het gehele Landgoed Mataram) zowel voortplantings-, overwinterings- als foerageerlocaties aanwezig van de ringslang.



*vervellingshuid van een  
volwassen ringslang*

### negatieve effecten voorkomen

Binnen het plangebied is zowel voortplantingshabitat als landbiotoop (onder ander ten behoeve van overwintering) aanwezig van de ringslang. Het uitgangspunt van de huidige plannen is het behoud van de poel en gracht (foerageergebied). Op basis van de huidige (globale) plannen (baggeren watergangen, (regulier) beheer- en onderhoud, aanleg van paden (in de moestuin), opwaarderen van de huidige moestuin, verwijderen van lage begroeiing (tussen de gracht en de moestuin en op de locatie Spiekerbelt; binnen de gracht gelegen), aanleggen van nutsvoorzieningen (mogelijk door de moestuin), etc.) zijn negatieve effecten op de ringslang niet op voorhand uit te sluiten. Indien de maatregelen worden opgevolgd uit de soortenstandaards 'poelkikker' (paragraaf 3.1 t/m 3.3) en 'kamsalamander' (paragraaf 3.1 t/m 3.3) zijn negatieve effecten waarschijnlijk te voorkomen.

(voor de ringslang is geen soortenstandaard beschikbaar; deze soort zal ook profijt hebben van de maatregelen die beschreven staan in de twee soortenstandaards). Geadviseerd wordt om als plannen en planning (meer) uitgedetailleerd zijn, voor de voorstaande soort, poelkikker en kamsalamander (en mogelijk ook andere soorten) een ecologisch werkprotocol voor het uitvoeren van de werkzaamheden op te stellen, zodat effecten tot een minimum kunnen worden beperkt.

Andere reptielensoorten worden op basis van beschikbare verspreidingsgegevens (waaronder de NDFF) en de aanwezige biotopen niet verwacht.

#### **vissen**

Volgens RAVON zijn de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*), grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*) en paling (*Anguilla anguilla*) in de omgeving waargenomen. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde vissoorten voorkomen. Ook op basis van onderzoek naar de poelkikker en waterkwaliteit van de voormalige slotgracht (grotendeels in het bos gelegen; veel bladval in de waterpartij) zijn binnen het plangebied ook geen (beschermde) vissen te verwachten. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat in de Emmertochtsloot, ten zuiden van het landgoed, de voorstaande soorten wel zijn waargenomen in de afgelopen 10 jaar.

#### **insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen**

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten en overige soortgroepen is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Op basis van de gegevens van de NDFF komen deze soorten niet voor op en in de directe omgeving van het Landgoed Mataram. Wel zijn op het landgoed twee korstmossen waargenomen die voorkomen op de rode lijst; beukenknikker (*Pyrenula nitida*) en glad speldenkussentje (*Pertusaria leioplaca*). Daarnaast zijn in de ruime omgeving, buiten het landgoed, rode lijst soorten waargenomen van de soortgroepen dagvlinders, libellen, insecten en schimmels (paddenstoelen).



## 4 CONCLUSIE

Op Landgoed Mataram in Dalfsen (gemeente Dalfsen, provincie Overijssel) is de realisatie van enkele woningen voorzien alsmede een opwaardering van het landgoed (herstel lanen, gracht en tuin(en)).

### 4.1 GEBIEDSBESCHERMING

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Dalfsen ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de NB-wet. Gebiedsbescherming in het kader van de NB-wet is op deze locatie niet aan de orde.

#### ecologische hoofdstructuur

Gesteld kan worden dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling binnen de EHS (artikel 2.7.4 lid 3 van de omgevingsverordening van de provincie Overijssel). Om te waarborgen dat de ontwikkeling per saldo leidt tot een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (aanvullende eis artikel 2.7.4 lid 3) zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- waardevolle bomen worden niet gekapt/verwijderd;
- de kwaliteit van de ondergroei van het bos wordt verbeterd;
- de eventuele erfafscheiding wordt gerealiseerd met beplanting;
- er vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats;
- ten tijde van de aanleg en de gebruiksfase wordt de rust niet verstoord;
- in de tuinen wordt zo veel mogelijk streekeigen beplanting toegepast.

Voor een verdere toetsing van de EHS wordt verwezen naar 'Landgoed Mataram, Dalfsen, Toelichting bij verzoek tot bestemmingswijziging' (LBP|SIGHT, d.d. 1 december 2016).

### 4.2 SOORTENBESCHERMING

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de (mogelijk) voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is

het voorkomen van poelkikker, kamsalamander en ringslang vastgesteld. Daarnaast zijn op basis van verspreidingsgegevens (waaronder gegevens van de NDFF), de aanwezige habitats, tijdens het veldbezoek aangetroffen sporen en biotoopeisen van individuele diersoorten vaste rust- en verblijfplaatsen van eekhoorn, steenmarter, boommarter, vleermuizen (boombewonende soorten) en jaarrond beschermde vogels niet uit te sluiten. Tevens foerageert binnen het plangebied de das (geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort aanwezig in het plangebied).

### **effectbeoordeling**

Op basis van de huidige plannen zijn vier separate elementen/handelingen te onderscheiden die een effect zou kunnen hebben op beschermde soorten. Onderstaand worden per element/handeling de effecten beschreven:

#### *'Hoeve 1845'*

Het gebouw 'Hoeve 1845' is onderzocht op de aanwezigheid van steenmarter, vleermuizen en jaarrond beschermde vogels. Al deze soorten zijn niet aangetroffen. Op basis van het voorliggende onderzoek (bureau- en veldstudie) worden deze soorten ook niet verwacht. Negatieve effecten op beschermde soorten bij de renovatie (of sloop) van het gebouw worden, mits de werkzaamheden starten buiten het broedseizoen en rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht, dan ook niet verwacht. Daarnaast dient voor nachttactieve soorten verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie en het latere gebruik van het gebouw (woning).

#### *nieuwbouw woningen*

De nieuw te bouwen woningen (exclusief de tuinen en overige voorzieningen, zie overige werkzaamheden, en kap van bomen, zie kap van bomen) staan in potentie in het overwintersgebied van poelkikker, kamsalamander en ringslang. Het geschikt habitat zal gezien de relatief beperkte eisen van deze soorten ook aanwezig zijn op de locaties van de nieuw te bouwen woningen; op basis van veldkenmerken is het gebied geschikt. Daarnaast biedt de verruigde vegetatie mogelijk ook schuilplaatsen voor de steenmarter. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van de voorstaande soorten zijn op voorhand niet uit te sluiten. Voor alle voorstaande soorten zijn in de nabije omgeving wel voldoende alternatieven aanwezig (zie ook onderstaand; overige werkzaamheden). Daarnaast dient voor nachttactieve soorten verlichting te worden beperkt tijdens de realisatie en het latere gebruik van de woningen.

#### *overige werkzaamheden (open delen)*

Op basis van de huidige (globale) plannen zijn negatieve effecten op steenmarter, broedvogels, poelkikker, kamsalamander en ringslang (en mogelijk ook andere soorten) bij de overige werkzaamheden (zie ook onderstaand 'kap van bomen') niet op voorhand uit te sluiten. Indien bij de detaillering van de plannen in belangrijke mate rekening wordt gehouden met deze soorten zijn negatieve effecten mogelijk te voorkomen. Geadviseerd wordt om als plannen en planning (meer) uitgedetailleerd zijn, voor de steenmarter, broedvogels, poelkikker, kamsalamander en ringslang (en mogelijk ook andere soorten) een ecologisch werkprotocol voor het uitvoeren van de werkzaamheden op te stellen, zodat effecten tot een minimum kunnen worden beperkt. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

#### *kap van bomen*

Het uitgangspunt bij de realisatie van de beoogde plannen is dat er geen bomen worden gekapt. Indien als gevolg van de beoogde plannen (ruimtelijke ingreep) alsnog bomen dienen te worden gekapt en/of dit op basis van een wijziging van de bestemming niet is uit te sluiten (bijvoorbeeld doordat de bestemming wonen ruim, over delen met bestaande bomen, rondom de nieuw te bouwen woningen wordt geprojecteerd), is nader onderzoek nodig naar eekhoorn, steenmarter, boomarter, vleermuizen en jaarrond beschermde vogels.

### 4.3 CONSEQUENTIES

Indien niet voldaan kan worden aan de voorstaande uitgangspunten en met maatregelen negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden is mogelijk een ontheffing Flora- en faunawet (vanaf 1 januari 2017; Wet natuurbescherming) nodig. Met aanvullend nader onderzoek kan (mogelijk) het gebruik van aan te tasten elementen worden vastgesteld of uitgesloten.

#### broedseizoen en zorgplicht

Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
  - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.





## BIJLAGE 1: LITERATUURLIJST

Douma, M., C.P.M. Zoon & A.D. Bode. De Zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970 t/m 2010. Uitgeverij Profiel, Bedum, 2011.

### Websites:

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)

[www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)

[www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

[www.ndff.nl](http://www.ndff.nl)

## Notitie

Datum:	17 oktober 2016	Project:	Landgoed Mataram: bestemmingsplanprocedure
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Dalfsen
Ons kenmerk:	V085175ag.00002.mvb	Betreft:	Akoestische situatie wegverkeer Mataramweg
Versie:	01_001		

## Inleiding

Op het landgoed Mataram in Dalfsen bestaat het voornemen om een tweetal nieuwbouw woningen te realiseren. Tevens is een functiewijzing beoogd van een bestaande schuur naar wonen. In verband met het aanpassen van het bestemmingsplan moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Een van de onderzoeken betreft een akoestisch onderzoek ten gevolge van het wegverkeer op de Mataramweg. Deze notitie doet kort verslag van de geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen op het terrein van het landgoed Mataram.

## Planlocatie

In figuur 1 is de planlocatie gepresenteerd. Tevens is in figuur 2 nader ingezoomd op het terrein van het landgoed Mataram, waarbij met rode cirkels de beoogde woningen zijn aangegeven.



**Figuur 1**  
Planlocatie



**Figuur 2**  
Planlocatie ingezoomd op landgoed Mataram

## **Wegverkeersgegevens**

Bij de geluidbelasting berekening is gebruikgemaakt van de verkeersintensiteiten en wegdektype als opgegeven door de gemeente Dalfsen. In bijlage I zijn de ontvangen gegevens opgenomen. Het snelheidsregime van de Mataramweg is 60 km/u.

Opgemerkt wordt dat de Mataramweg een doodlopende weg betreft welke voornamelijk door omwonenden wordt gebruikt. Hierdoor heeft de weg een zeer lage intensiteit per etmaal (30-60 motorvoertuigen per etmaal).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen buiten de geluidzone van de provinciale weg N757 – Poppenallee – ten noorden van het landgoed is gelegen. Om deze reden wordt deze weg in de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

## **Rekenmethode**

De geluidbelasting is bepaald op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (ex art. 110d Wgh). In de onderhavige situatie is de geluidbelasting bepaald met behulp van Standaard Rekenmethode I.

## **Rekenresultaten**

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Mataram bij de nieuw te ontwikkelen woningen ten hoogste (24-5=) 19 dB bedraagt. Dit is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

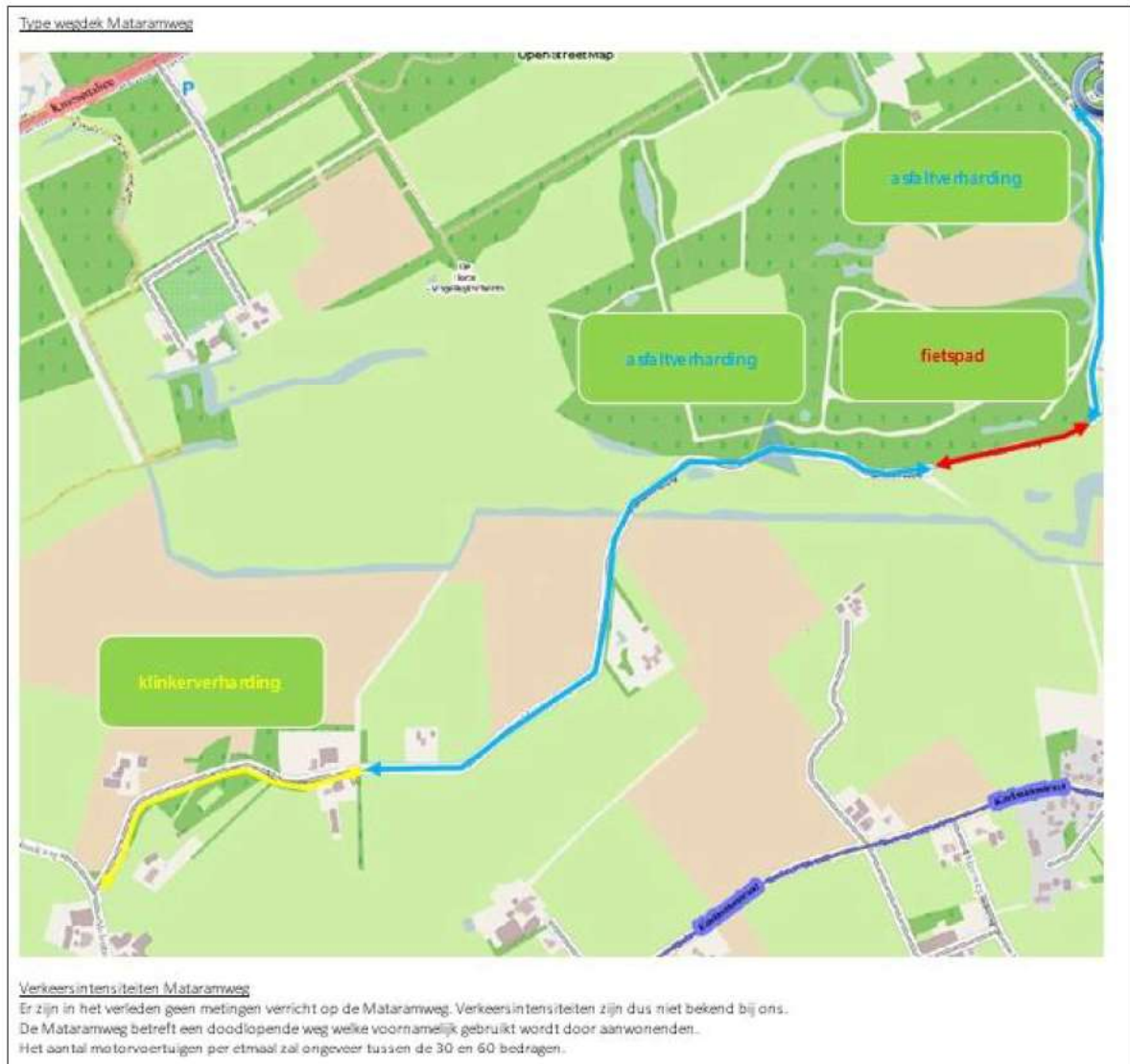
## **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting vanwege de Mataram lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB die voor wegverkeer geldt. Er is vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen bezwaar tegen de ontwikkeling van de drie woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woningen bij toetsing aan het Bouwbesluit moeten voldoen aan de minimaal benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel (afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012). De minimale geluidwering eis ( $G_{A,k}$ ) bedraagt 20 dB.

LBP|SIGHT BV

## Bijlage I Wegverkeergegevens



**Figuur I.1**  
Wegverkeergegevens via de gemeente Dalfsen

## **Bijlage II      Wettelijk kader (korte versie)**

### **Wettelijk kader**

#### *Voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde*

In de zin van de Wet geluidhinder is voor de nieuwbouw met betrekking tot de Mataram sprake van nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied langs een bestaande weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 48 dB. Op grond van art. 83 lid 1 Wgh bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Voordat de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer wordt getoetst aan de wettelijke grenswaarden, mag de aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder worden toegepast. Door deze aftrek toe te passen wordt rekening gehouden met de verwachting dat de geluidemissie van motorvoertuigen in de toekomst gereduceerd zal worden. Voor wegen waar de representatief te achten snelheid voor de lichte motorvoertuigen 70 km/u of hoger is, bedraagt de aftrek ex art. 110g Wgh 2 dB. Voor wegen waar de representatief te achten snelheid voor de lichte motorvoertuigen lager dan 70 km/u is, bedraagt de aftrek 5 dB.

#### *Geluidbeperkende maatregelen en hogere waarde*

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kunnen B&W een zogenoemde hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevel verlenen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Een hogere waarde wordt niet zonder meer door B&W verleend. Daarbij dient aangetoond te worden dat geluidbeperkende maatregelen (het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek of het vergroten van de afstand van de wegen tot de nieuwbouw) onvoldoende doeltreffend zijn of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten.

#### *Beleid gemeente Dalfsen*

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Eén van de wijzigingen in de Wet heeft betrekking op de decentralisatie van de hogere-waarde-procedure. Met deze decentralisatie moet de gemeente (in veel situaties) zelf het hogere waarde besluit nemen; voorheen was dat meestal de Provincie. Daarbij wordt gemeente de mogelijkheid geboden zelf een geluidbeleid op te stellen.

De gemeente Dalfsen heeft geen geluidbeleid opgesteld; er worden vanuit de gemeente geen extra geluideisen gesteld.

**Bijlage III    Berekening m.b.v. Standaard Rekenmethode I**

**project** 085175ag, Landgoed Mataram - 3 nieuwbouw woningen

projectdatum 28-9-2016

opdrachtgever Landgoed Mataram

uitgevoerd door mw. ing. M.J.M. van Bemmelen

**wegverkeer SRM I** Mataramweg

rekenmethode RMG 2012

objectfractie vlakken aan overzijde van de weg 0 % reflectieterm dB

hoogte waarneempunt 2 m

Aftrek 5 dB

	<u>dag</u>	<u>avond</u>	<u>nacht</u>
<b>Lp</b>	<b>24.15</b>	<b>19.6</b>	<b>13.56</b> dB

Lden 24 dB

Lden (inc.aftrek) 19 dB

emissie termen voor rijlijn: Mataramweg	<b>Lden,p</b>	<b>24.00 dB</b>	<b>LA,p</b>	<u>dag</u>	<u>avond</u>	<u>nacht</u>
				<b>24.15</b>	<b>19.60</b>	<b>13.56</b> dB

voertuigtype	intensiteit Q [1/h]			snelheid v [km/h]			emissiegetal [dB(A)]			wegdekcorrectie		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	σ	τ	Cstijl
lichte motorvoertuigen	3.95	1.50	0.40	60	60	60	54.50	50.30	44.50			2.00
middelzware motorvoertuigen	0.21	0.05	0.01	60	60	60	47.40	41.10	34.10			2.00
zware motorvoertuigen	0.04	0.01		60	60	60	43.00	37.00				2.00

horizontale afstand waarneempunt-rijlijn 165.0 m afstandsterm 22.2 dB

hoogte weg 0.0 m luchtdemping 1.0 dB

bodemfactor (percentage niet-verharde bodem) 90.0 % bodemdemping 5.0 dB

meteo-effect 3.2 dB

aard wegdek referentiewegdek DAB Cwegdek dB

afstand tot obstakel m Cobstakel dB

afstand tot kruising m Ckruispunt dB

Coptrek dB

**datum** 16-8-2016  
**dossiercode** 20160816-4-13539

Geachte heer / mevrouw [REDACTED]

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hiermee is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van een waterbelang. Voor dit plan moet de normale procedure voor de watertoets doorlopen worden. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta neemt binnen 2 weken contact met u op.

Ook kunt u zelf contact opnemen met Hugo van Dijk van de afdeling Strategie en Beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (088 - 2131500 of [hugovandijk@wdodelta.nl](mailto:hugovandijk@wdodelta.nl)).

**De WaterToets 2014**



## Bijlage A

## Gebruiksoppervlak en verblijfsgebieden

17-1631 Herbestemming schuur naar Woning  
Poppenallee 31 Dalfsen

Ruimte nummer	Benaming	Verblijfsgebied nummer	oppervlak	Gebruiksoppervlak
1.1	Hal			28,60
1.2	Meterkast			0,30
1.3	Woonkamer	VG1	58,80	58,80
1.4	Woonkeuken	VG2	39,00	39,00
1.5	Slaapkamer	VG2	18,10	18,10
1.6	Badkamer			8,30
1.7	Toilet			1,50
			<b>115,90</b>	<b>154,60</b>
2.1	Overloop			13,80
2.2	Slaapkamer	VG3	6,50	11,70
2.3	Slaapkamer	VG3	7,00	13,20
2.4	Slaapkamer	VG4	13,40	23,80
2.5	Badkamer			3,80
2.6	Toilet			1,30
2.7	Was-CV-ruimte			2,70
			<b>26,90</b>	<b>70,30</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>142,80</b>	<b>224,90</b>
Eis: 55% van GBO<VG				
55% van GBO =			123,70	
VG=			142,80 akkoord	

17-1631 Herbestemming schuur naar woning  
Poppenallee 31 Dalftsien

Berekend is de minimaal vereiste ventilatie hoeveelheden. Het principe wat betreft ventileren (mechanische toe- en afvoer) zal in een later stadium uitgewerkt worden.

Ruimte nummer	Benaming	Verblijfsruimte nr	Opp. m2	Ventilatie (eis) dm3/s	Toevoer Rechtstreeks van buiten of overstroomb	Afvoer Rechtstreeks naar buiten, of overstroomb
1.1	Hal	Verkeersruimte	28,60	-		
1.2	Meterkast	Technische ruimte	0,30	2,00	2	2
1.3	Woonkamer	Verblijfsruimte VG1	58,80	52,92	60	
1.4	Woonkeuken	Verblijfsruimte VG2	39,00	35,10	40	20
1.5	Slaapkamer	Verblijfsruimte VG2	18,10	16,29	16	
1.6	Badkamer	Sanitaire ruimte	8,30	14,00		40
1.7	Toilet	Toiletruimte	1,50	7,00		14
2.1	Overloop	Verkeersruimte	13,80	-		
2.2	Slaapkamer	Verblijfsruimte VG3	6,50	5,85	10	
2.3	Slaapkamer	Verblijfsruimte VG3	7,00	6,30	10	
2.4	Slaapkamer	Verblijfsruimte VG4	13,40	12,06	16	
2.5	Badkamer	Badruimte	3,80	14,00		40
2.6	Toilet	Toiletruimte	1,30	7,00		14
2.7	Was-CV-ruimte	Technische ruimte	2,70	7,00		24
				dm3/s	152	152
				m3/h	550	550

Bij ventilatiestromen van 7 l/s dient een spleet onder de desbetreffende binnendeur te worden aangebracht van 8,8 mm over de volle breedte van de deur, of een rooster in de deur met een netto oppervlak van 84 cm<sup>2</sup>

Bij de meterruimte dient een spleet onder en boven de deur aangebracht te worden van 2,5 mm, of een rooster met een netto oppervlak van 24 cm<sup>2</sup>  
leidingen en plaatsing afvoeren te bepalen door installateur

#### Spuiventilatie

	Oppervlak m2 (A)	Qv = 6 x A, vg Min. Verreist (dm3/s)	V	kozijn merk(en)	opp. raam aanwezig m2	Qv aanwezig dm3/s	
VG1	58,80	353	0,1	10, 14	4,00	400	voldoet
VG2	57,10	343	0,1	1, 5	4,00	400	voldoet
VG3	13,50	81	0,1	22, 23	2,60	260	voldoet
VG4	13,40	80	0,1	21	1,30	130	voldoet

qv = Anetto x V x 1000: V = 0,1 (1 gevel) en 0.4 meerdere gevels)

V = 0,1 bij raam/ramen in 1 gevel

V = 0,4 bij raam/ramen in meerdere gevels

17-1631 Herbestemming schuur naar Woning  
Poppenallee 31 Dalfsen

## WOONFUNCTIE

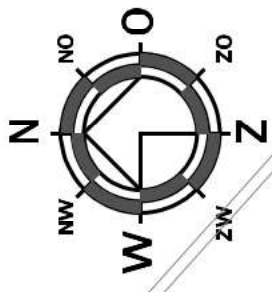
VG1		58,80		m2										
Kozm.	Aantal	Ad (m2)	Overstek	$\alpha$	$\beta$	$\epsilon$	Cb(-)	Cu(-)	Ad (m2) TOT	Ae (m2)	Vereist min. 0,5 m2	Conclusie		
10	1	1,1	Geen	20	11	0	0,8	1	1,1	0,9				
12	1	8,2	Geen	20	11	0	0,8	1	8,2	6,6				
<b>Totaal:</b>									<b>7,4</b>	<b>0,50</b>	<b>Voldoet</b>			

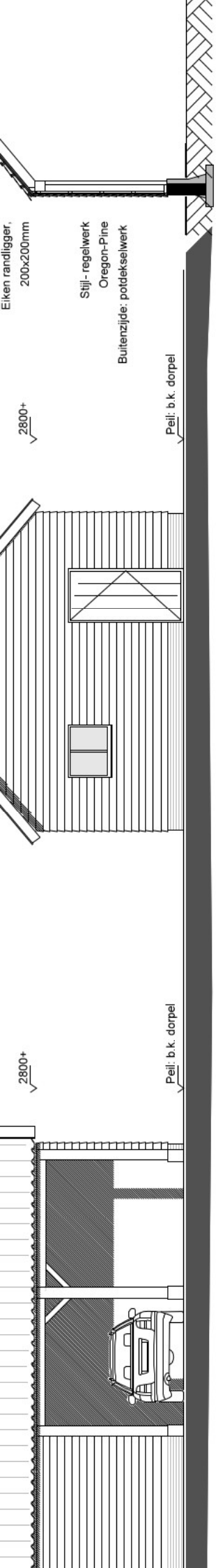
VG2		57,10		m2										
Kozm.	Aantal	Ad (m2)	Overstek	$\alpha$	$\beta$	$\epsilon$	Cb(-)	Cu(-)	Ad (m2) TOT	Ae (m2)	Vereist min. 0,5 m2	Conclusie		
1	1	1,1	Geen	20	11	0	0,8	1	1,1	0,9				
3	1	8,2	Geen	20	11	0	0,8	1	8,2	6,6				
<b>Totaal:</b>									<b>7,4</b>	<b>0,50</b>	<b>Voldoet</b>			

VG3		13,50		m2										
Kozm.	Aantal	Ad (m2)	Overstek	$\alpha$	$\beta$	$\epsilon$	Cb(-)	Cu(-)	Ad (m2) TOT	Ae (m2)	Vereist min. 0,5 m2	Conclusie		
22	1	0,61	Geen	20	11	0	0,8	1	0,61	0,5				
23	1	0,61	Geen	20	11	0	0,8	1	0,61	0,5				
<b>Totaal:</b>									<b>1,0</b>	<b>0,50</b>	<b>Voldoet</b>			

VG4		13,40		m2										
Kozm.	Aantal	Ad (m2)	Overstek	$\alpha$	$\beta$	$\epsilon$	Cb(-)	Cu(-)	Ad (m2) TOT	Ae (m2)	Vereist min. 0,5 m2	Conclusie		
21	1	0,61	Geen	20	11	0	0,8	1	0,61	0,5				
dakraam	1	0,78	Geen	20	11	0	0,8	1	0,78	0,6				
<b>Totaal:</b>									<b>1,1</b>	<b>0,50</b>	<b>Voldoet</b>			



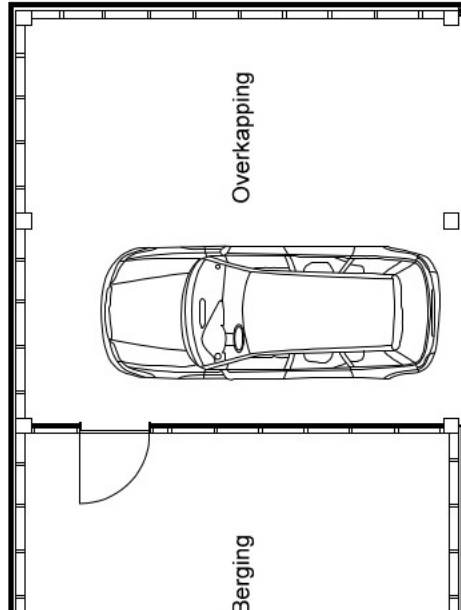




Voorgevel

Linker zijgevel

Doorsnede



attegrond berging - overkapping

OVERZICHT MATERIALEN EN KLEUREN

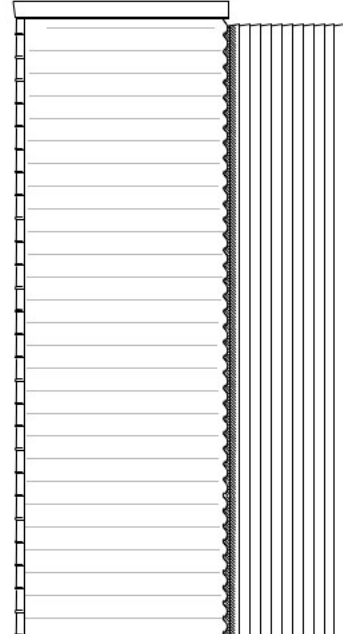
Gevel, potdekselwerk	Oregon pine - Douglas	Zwart
Pilint	Baksteen	Rood
Voegwerk	voegspecie-kalk	Grijs
Kozijnen	Hout - Oregon Pine	Wit, v
Draaiende delen	Hout - Oregon Pine	Wit, v
Deuren	Hout - Oregon Pine	Zwart
Beglazing	Enkele beglazing	Held
Spanten	Eiken	Licht
Boeidelen/windveren	Orgon Pine - Douglas	Zwart
Dakbedekking (hellend dak)	Keramische O.H. pan	Grijs

5600+

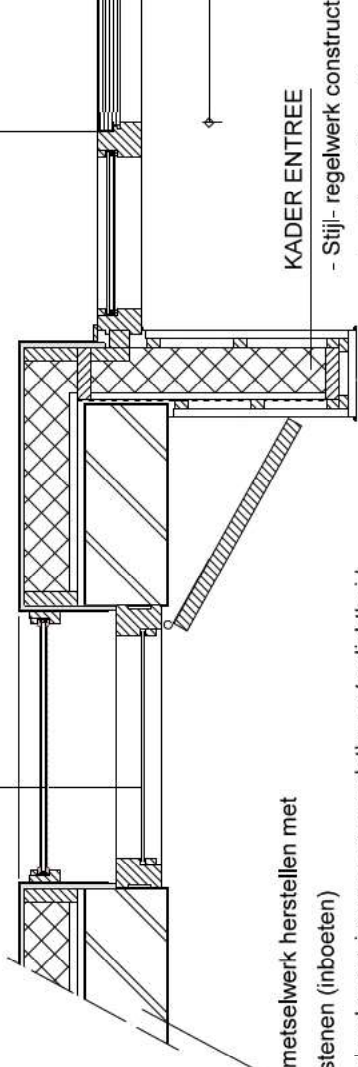
2800+

Peil: b.k. dorpel

2800+



- Luik aan buitenzijde
- Vulling: enkel glas, helder
- Geïsoleerde achterzet beglazing; HR++ in negge



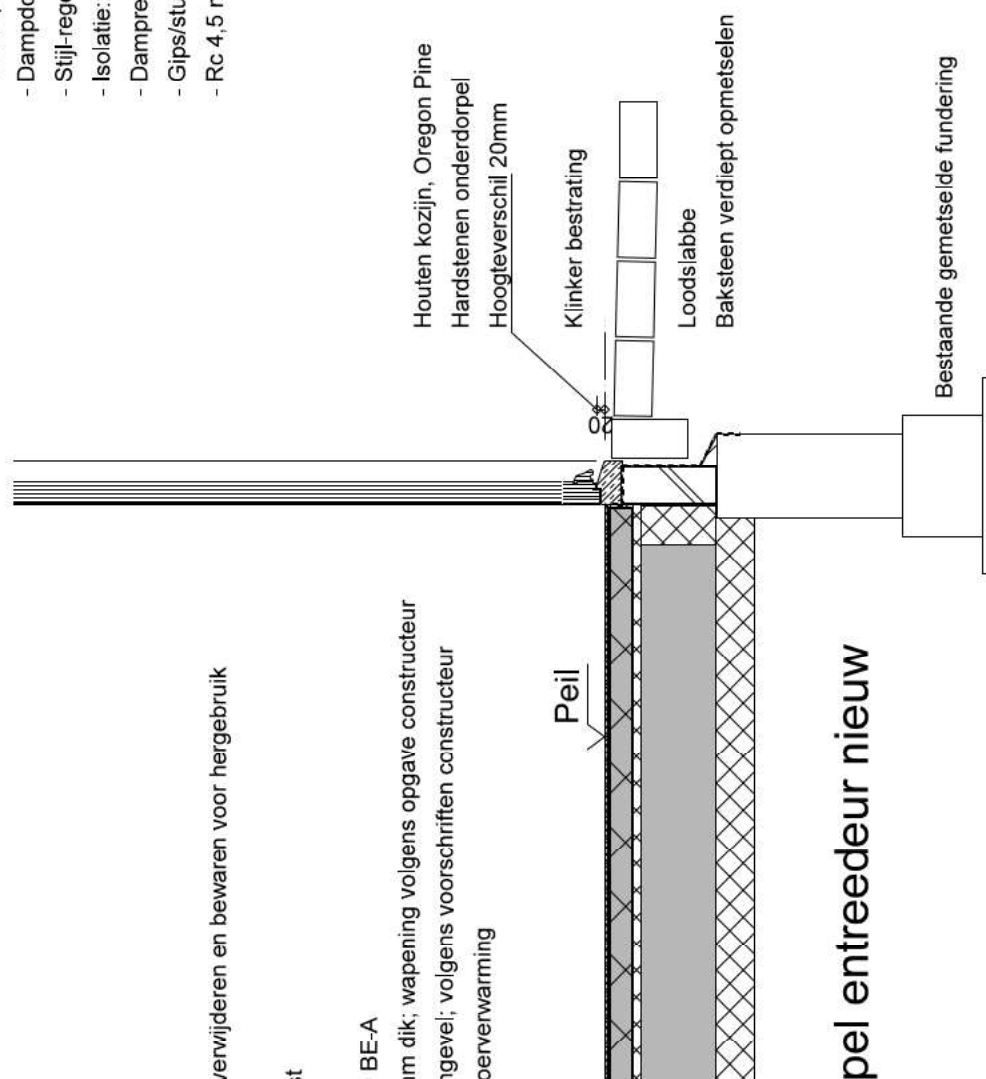
**BUITENGEVEL**

- Bestaand steens metselwerk herstellen met bestaande gevelstenen (inboeten)
- Binnenzijde metselwerk voorzien van raapwerk tbv waterdichtheid
- Luchtsponw
- Dampdoorlatende folie
- Stijl-regelwerk 38x140mm (percentage 9%)
- Isolatie: 120mm Kingspan Kooltherm K12
- Dampremmende folie
- Gips/stucplaat 12,5mm tbv stucwerk
- Rc 4,5 m2.K/W

**KADER ENTREE**

- Stijl- regelwerk construct
- Isolatie: 140mm Kingspa
- Dampremmende folie (b
- Dampdoorlatende folie (t
- Regelwerk
- Houten regelwerk ventil
- Zinken bekleding
- Rc 4,5 m2.K/W

**Horizontaal detail kader entree  
entreekozijn  
bestaand kozijn met l**



verwijderen en bewaren voor hergebruik

it

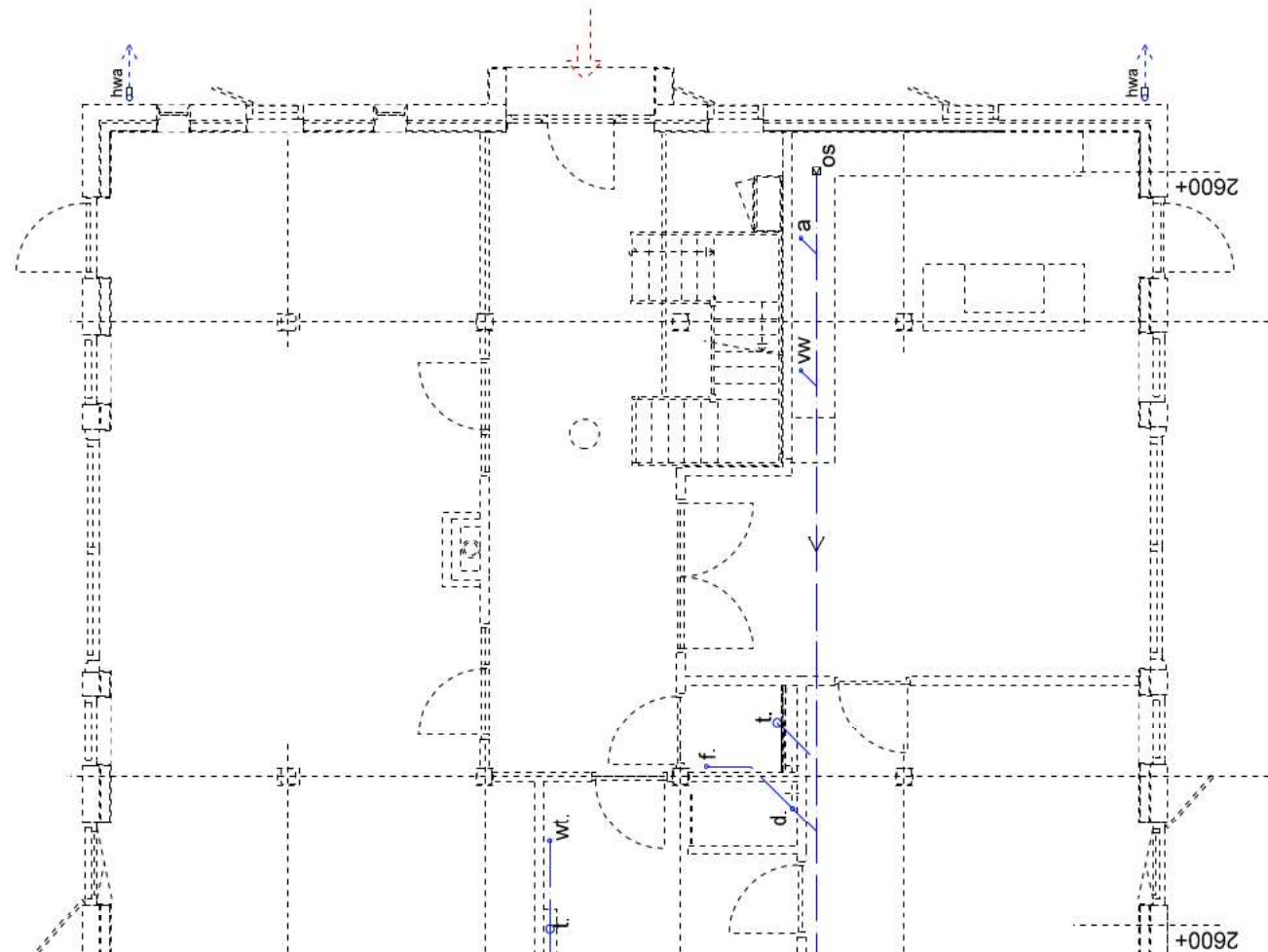
BE-A

mm dik, wapening volgens opgave constructeur  
gevel; volgens voorschriften constructeur  
oerverwarming

Peil

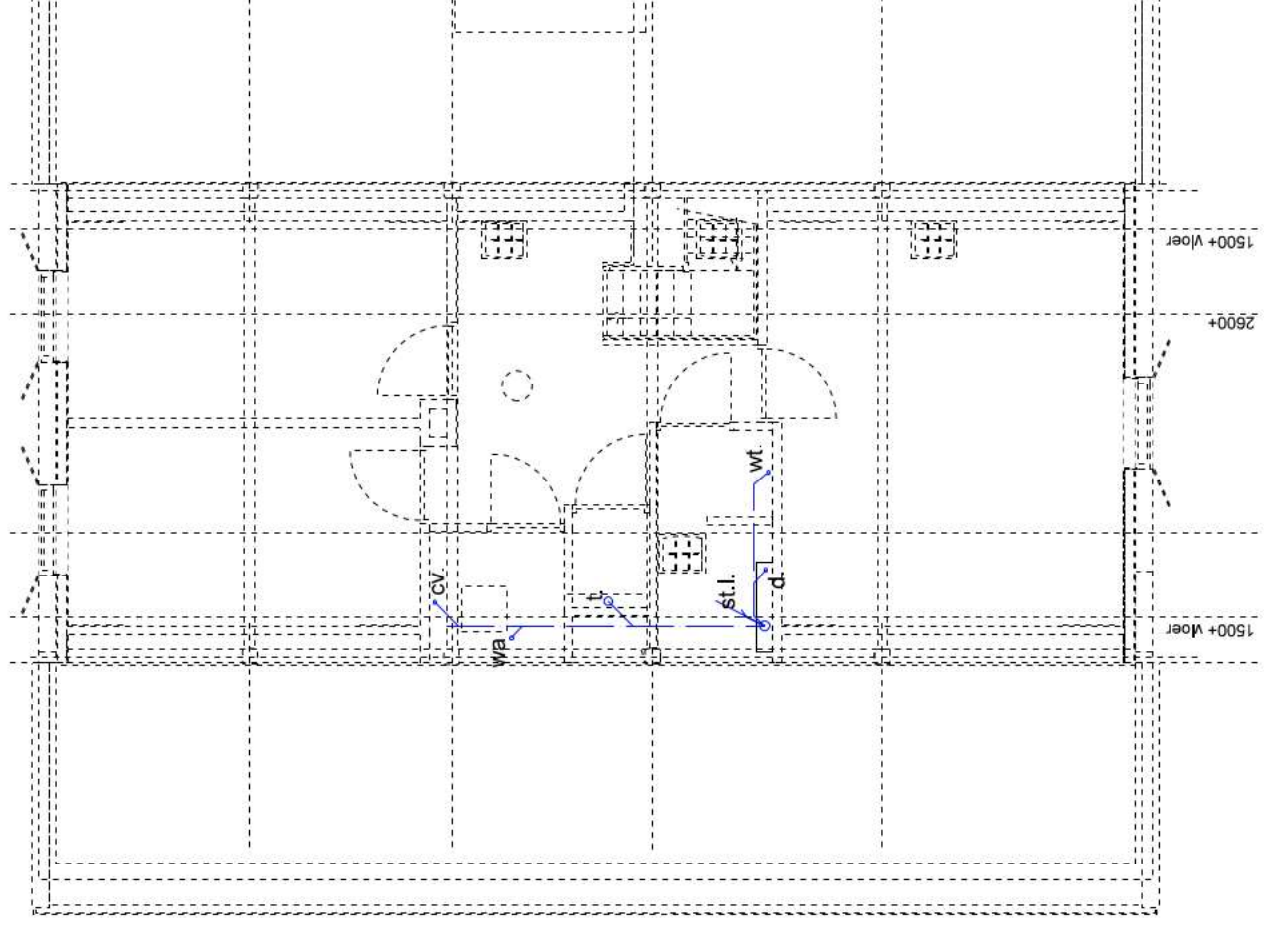
pel entree deur nieuw

Bestaande gemetselde fundering



Dimensionering riolering volgens berekening installateur  
 Hemelwater uit goot op maaiveldnivo afvloeien op terrein  
 met behulp van molgoot in bestrating van gevel af.

Verdieping - nieuw



Dimensionering riolering volgens berekening installateur  
 Hemelwater uit goot op maaiveldnivo afvloeien op terrein  
 met behulp van molgoot in bestrating van gevel af.

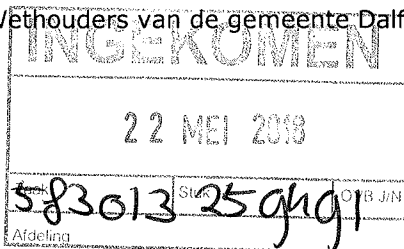
Verdieping - nieuw





> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen  
Postbus 35 7720 AA DALFSEN



Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
www.cultureelerfgoed.nl

**Contactpersoon**

drs. Eva Wijdeveld  
T 033 4217312  
F 033-421 77 99  
e.wijdeveld  
@cultureelerfgoed.nl

18 MEI 2018

Datum  
Betreft

Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,  
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Onze referentie**  
CIK-2018-152

**Olonummer**  
3464131

**Bijlagen**  
0

**Gegevens beschermd monument**

Adres	Landbouwschuur op landgoed Mataram Poppenallee 31
Postcode/plaats	7722 KW, Dalfsen
Gemeente/provincie	Dalfsen/OV
Monumentnummer	529498

Geacht college,

Op 21 februari 2018 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

**Advies**

Mijn advies luidt *positief voor het restaureren en herbestemmen van de schuur onder voorwaarde dat zoveel mogelijk authentiek materiaal behouden of hergebruikt wordt.*

**Aanbevelingen**

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen.

- Voor meer informatie over restauratiekwaliteit verwijs ik u naar [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl) en [www.monumentaalschilderwerk.nl](http://www.monumentaalschilderwerk.nl)

**De ministeriële adviesplicht**

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft: 2 en 4.

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. **het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld onder 1;**
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar

een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument,  
of;

**4. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.**

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK-2018-152.

**Het plan**

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. Het herbestemmen van de doorrijshuur tot woonhuis. Het uitvoeren van een grootschalige restauratie.

De werkzaamheden bestaan uit:

- verwijderen bestaande deeldeuren achterzijde en voorzijde;
- aanbrengen glaspuien in de twee doorrij openingen;
- vervangen houtwerk, voegwerk en stalraampjes, waarbij alle kozijnen een nieuwe detaillering krijg;
- verwijderen agrarische elementen als hildes, paardenstal met voerluiken en klinkervloer
- aanbrengen isolatie kap, muren bestaande raamopeningen;
- aanpassen plattegrond t.b.v. de woonfunctie;
- realiseren van een verdiepingsvloer t.b.v. slaapkamers;
- aanbrengen enkele dakramen;
- aanbrengen goten.

Ten tijde van het indienen van de adviesaanvraag bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bleek dat er al veel over dit plan gesproken was. Helaas niet met de RCE. Voor een dergelijke ontwikkeling van een rijksmonument is het raadzaam in vooroverleg, voordat er dus een vergunningprocedure is gestart, de wensen en uitgangspunten met elkaar te bespreken. Op 24 april 2018 is de schuur bezocht door twee medewerkers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en is het plan alsnog besproken.

**Motivering**

Wat betreft de huidige staat van de schuur is het overduidelijk dat een restauratie noodzakelijk is. Op enkele punten is het houtwerk en het voegwerk slecht en is herstel onontbeerlijk. Ik adviseer bij het afgeven van de vergunning uit te gaan van behoud van het bestaande en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, in samenspraak met de RCE, te bekijken welke onderdelen vervangen kunnen worden (zie de URL restauratieladder).

De herbestemming van de schuur tot woonhuis is niet bezwaarlijk. Dat hiervoor enkele aanpassingen in de plattegrond noodzakelijk zijn en enkele comfort verbeterende maatregelen genomen worden is voorstelbaar. Ik adviseer echter de onderdelen die zo typerend zijn voor de schuur te behouden. Herstel de deeldeuren en zet ze semi permanent open. Behoud de paardenstal met voerluiken en transformeer deze ruimte tot bijvoorbeeld de slaapkamer, waarbij

ook een deel van de hildes kunnen worden betrokken. Plaats de open haard niet midden in de oorspronkelijke doorrijruimte maar plaats de haard meer naar de zijkant van de schuur. Behoud een deel van de klinkerbestrating, bijvoorbeeld in de hal.

Het aanbrengen van isolatie is aangezien de schuur als woning zal fungeren denkbaar. Ik acht het van groot belang dat eerst de herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd en pas daarna de thermische schil wordt toegevoegd. Te dikke isolatie is niet wenselijk aangezien dit problemen oplevert met de aansluitingen. Ik adviseer de dikte te bepalen in combinatie met de gehele thermische schil van de schuur.

Wat betreft het aanbrengen van dakramen is het van belang deze daar te plaatsen waar licht en lucht noodzakelijk is.

#### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

#### **Afschrift en tekeningen**

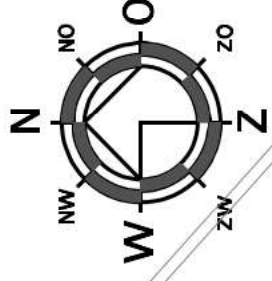
Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

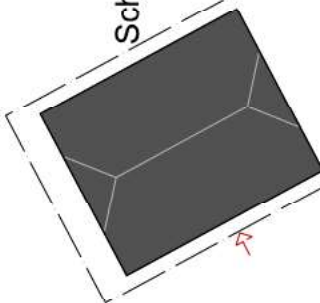


drs. Eva Wijdeveld  
adviseur architectuurhistorie







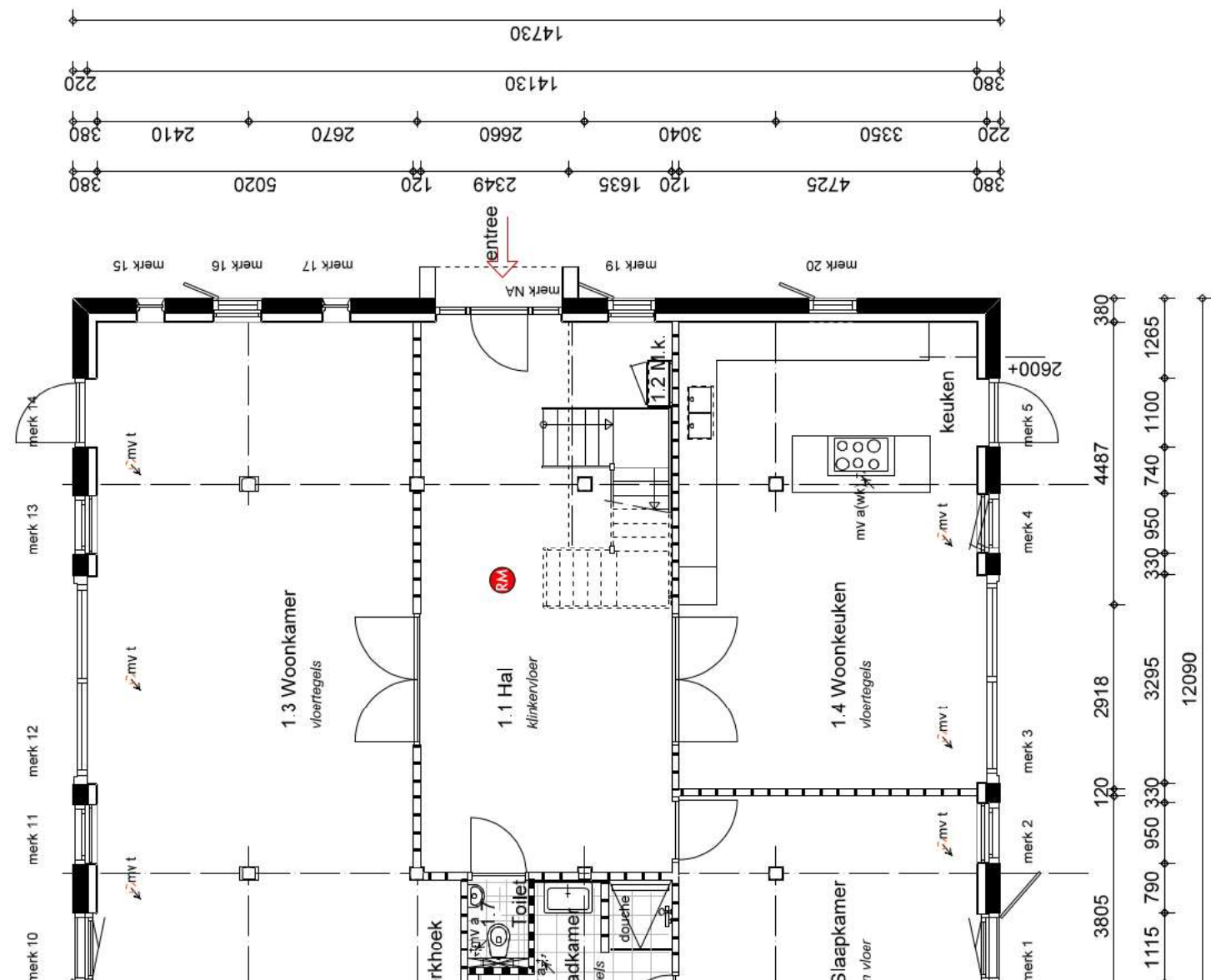
Schuur (woning)



el

	Gipsplaat Rc: min. 4,50 m2.K/W
	Systeemwand - Stijl-regelwanden
	Houten buitenkozijnen; Oreg Houten binnenkozijnen; Oreg
	Niet-ioniserende rookmelder voorziening voor elektriciteit
	Mechanische ventilatie (afvoer)
	Mechanische ventilatie (toevoer)
	Opstelplaats stooktoestel
	Opstelplaats kooktoestel (definitieve opstelplaats n.t.t.)

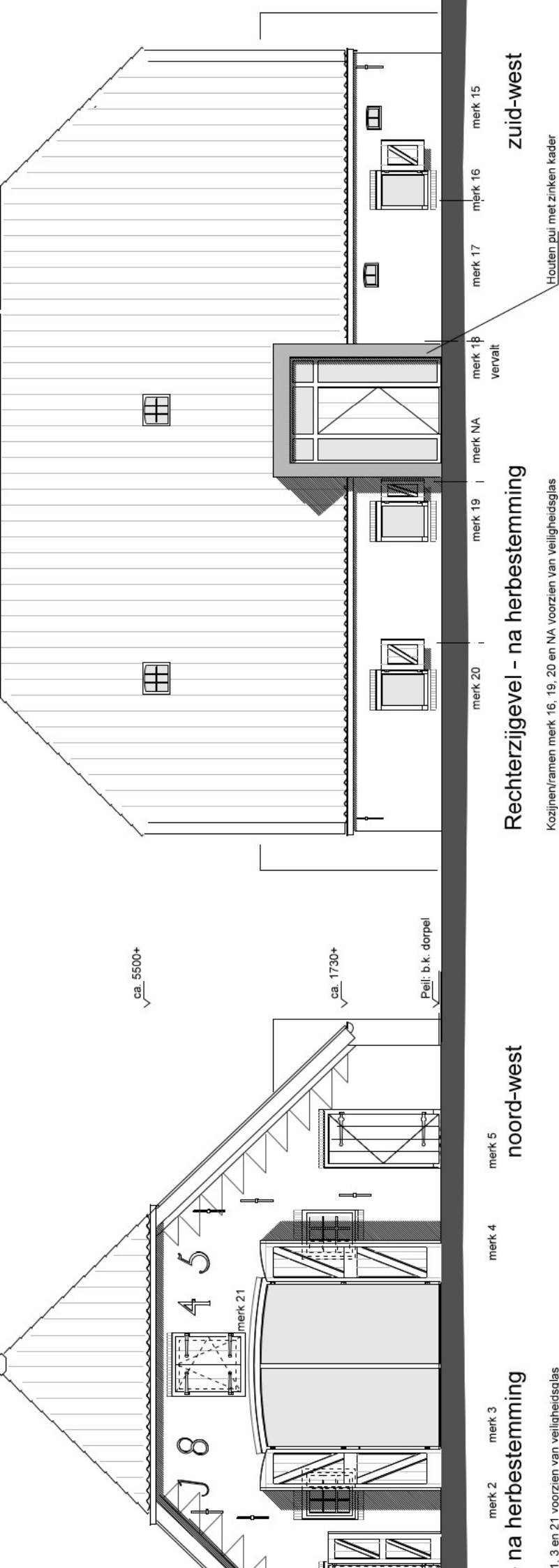
Tijdsduur bezwijken vloer, trap of hellingbaan  
waaronder een vluchtroute voert: 30 minuten



e grond - nieuw

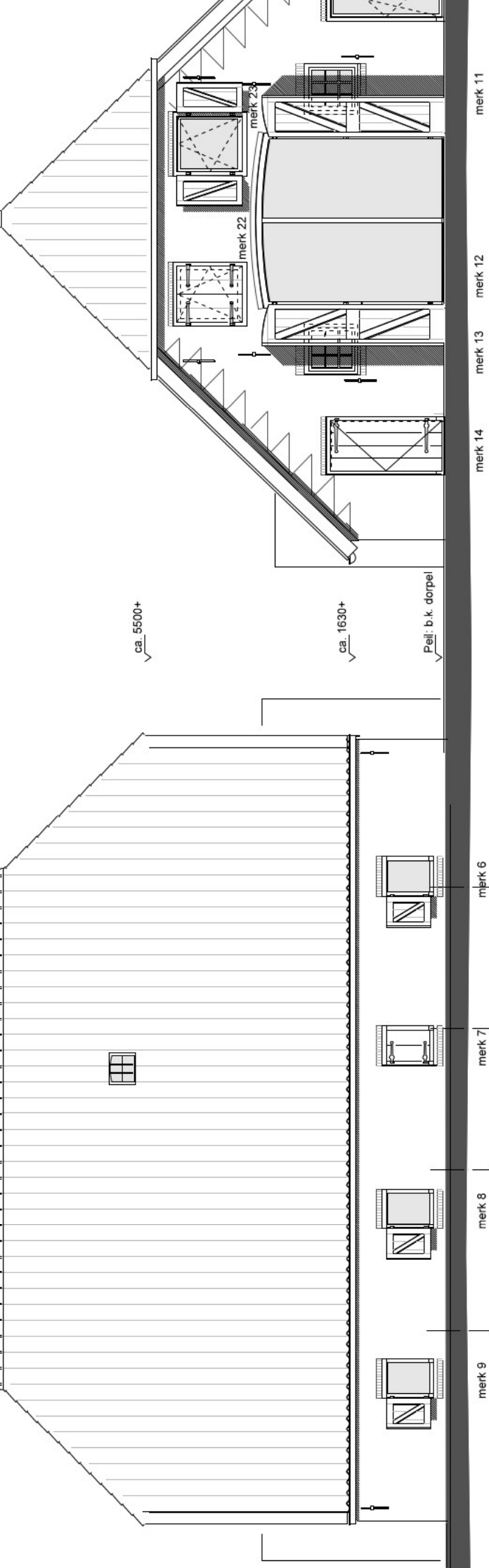
rijziging





RICHT MATERIALEN EN KLEUREN	
Baksteen	Rood als bestaand; volgens monster
voegspecie-kalk	Grijs als bestaand volgens monster
Hout - Oregon Pine	Wit, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Isolerende beglazing	Helder
achterzetbeglazing	
Zink	Grijs
Zink	Grijs
Hout - Oregon Pine	Wit, volgens kleuren onderzoek
Keramische pan bestaand	Oranje





### Linkerzijgevel - na herbestemming

Kozijnen/ramen merk 6, 7, 8 en 9 voorzien van veiligheidsglas

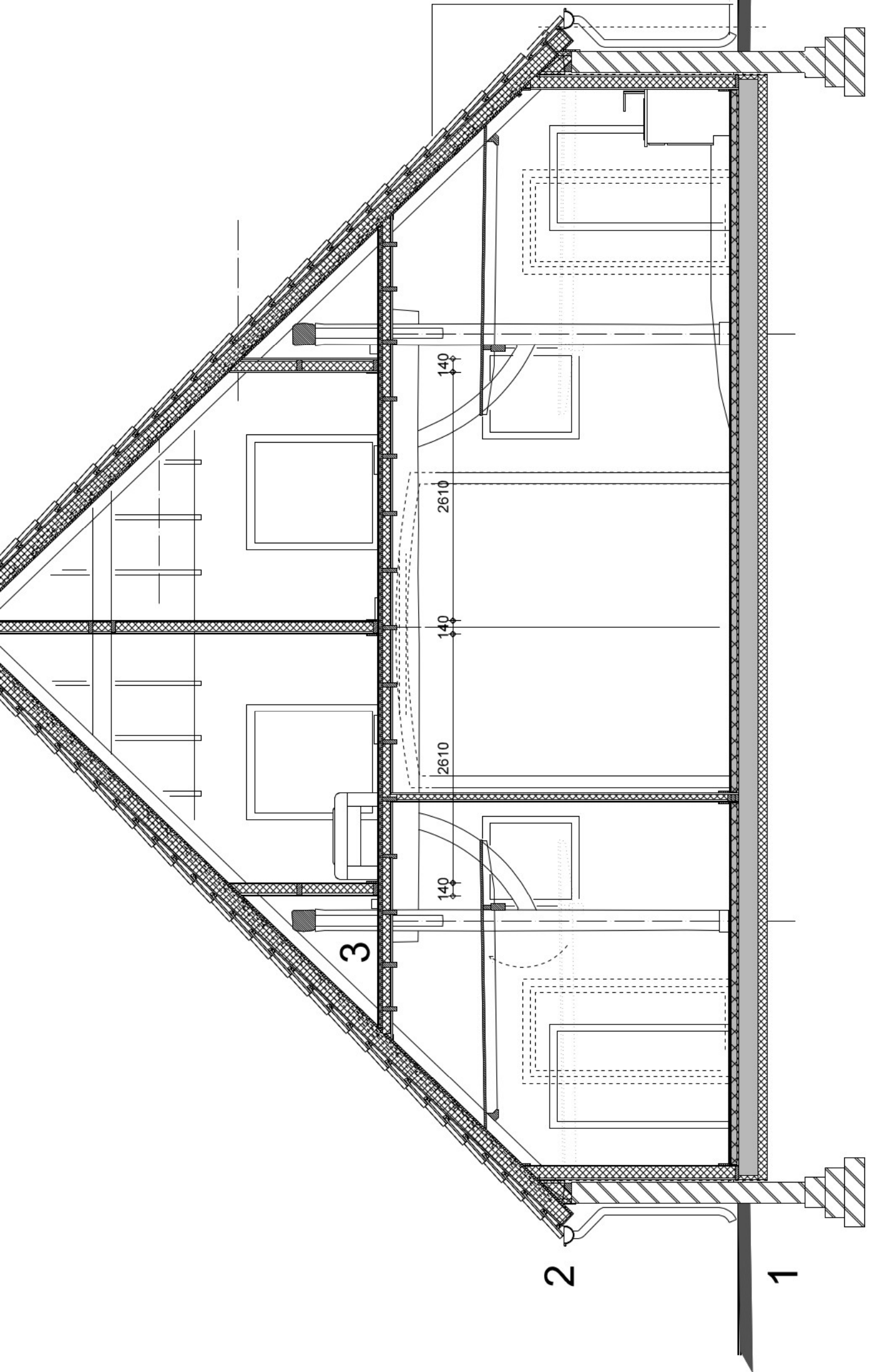
### noord-oost

### Achtergevel - na herbestemming

Kozijnen/ramen merk 10, 12, 22 en 23 voorzien van veiligheidsglas  
Kozijn merk 22 en 23 voorzien van doorvalbeveiliging

## RICHT MATERIALEN EN KLEUREN

Baksteen	Rood als bestaand; volgens monster
voegspecie-kalk	Grijs als bestaand volgens monster
Hout - Oregon Pine	Wit, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Hout - Oregon Pine	Groen, volgens kleuren onderzoek
Isolerende beglazing	Heider
achterzetbeglazing	
Zink	Grijs
Zink	Grijs
Hout - Oregon Pine	Wit, volgens kleuren onderzoek
Keramische pan bestaand	Oranje



RAAKWERENDHEID 2 conform NEN 5096, VOORZOVER DIT GEEN AFBREUK DOET  
KTER. UITGANGSPUNT: RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

GSDEUREN en INTERN: > 850mm x 2100mm

VOLDOET AAN VOORSCHRIFTEN BOUWBESLUIT 2012: Tabel 2.33

e min. 220mm, vrije hoogte min. 2100mm

NG 1000mm+ vloer; geen openingen

+ geen opstapmogelijkheden;

JITVOEREN v/igs VOORSCHRIFTEN BOUWBESLUIT

EELIJKE AFVAL(STOFFEN); BUITENOPSTELLING ONDER OPEN OVERKAPPING BIJGEBOUW

UID VAN BUITEN; DOELSTELLING: UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE

KE GELUIDWERING MET EEN MINIMUM VAN 20dB, VOORZOVER DIT GEEN AFBREUK DOET

KTER. UITGANGSPUNT: RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

UID VAN INSTALLATIES; UITGANGSPUNT: NIVEAU VAN EISEN LIGT 10dB LAGER DAN

ALS TOILETSPOELING, MV-AFZUIG UNIT EN CV-KETEL VOLDOEN AAN BB art. 3.9;

ERBLIJFSRUIMTEN WOONFUNCTIE:

TERISTIEKE LUCHT-GELUIDNIVEAUVERSCHIL VOOR GELUIDSOVERDRACHT IS NIET KLEINER DAN 32 dB,

REUK DOET AAN MONUMENTALE KARAKTER. UITGANGSPUNT: RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

MELWATER WORDT VIA ZINKEN GOOT EN HEMELWATERAFVOER OP EIGEN TERREIN GELOOST.

D MET BOCHTSTUK OP MAAVELDNIVO. WATERAFVOER VAN GEVEL DMV MOLGOOT IN BESTRATING

TEN EN MUIZEN; IN DE UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE GEEN OPENINGEN AANBRENGEN GROTER DAN 10MM

IMTE 1.2) VOLDOET AAN NEN 2768,

HANISCHE TOE- EN AFVOER

TIE DMV WTW-INSTALLATIE MET BYPASS

EN RECHTSTREEKS NAAR BUITEN

TER dmV CV HR107 KETEL; opstelplaats in ruimte 2.7;

TREEKS NAAR BUITEN

ESTEL IN VERBLIJFSRUIMTEN (keukens)

gSCONSTRUCTIE BADRUIMTEN conform NEN 2778; tegels tot plafond;

IDE ROOKMELDER AANBRENGEN IN VERKEERSRUIMTEN; GEKOPPELD, conform NEN 2555

Gipsplaat  
Rc: min. 4,50 m2.KW



Tijdsduur bezwijken vloer, trap of hellin  
waaronder een vluchtroute voert: 30 m

## MONUMENTALE ONDERDEEL

Omschrijving	Schuur Landgoed M
Bouwadres	Poppenallee 31
Postcode	7722 KW
Locatie	Dalfsen
Bijzonderheden	Rijksmonument
Monumentnummer	RM 529498
Bouwjaar	1845

- Alle te verwijderen onderdelen dienen t
- door de opdrachtgever aangegeven lok
- Voor verwijderen kozijnen, dagstukken,  
profilering en detaillering vaststellen
- Loodgebruik: stroken bladlood NHL20;
- Alle maten en constructies inmeten en
- Wijzigingen en uitvoering in overleg me
- directie en gemeente Dalfsen - Monum

- Isolatieplaat Renovatieplaat Isover Slimfix Reno+ Rc 5,0 m2.KW; dikte incl. tengel 160mm
- Dakraam - staal - 6-ruits met toog. afm. 600x700mm met isolatieglas U= 1,1 W/m2.K
- Panlatten vernieuwen
- O.H. pan aanbrengen, oranje, bestaande pannen hergebruiken en aanvullen met gebruikte pannen
- Boeidelen en windveren vernieuwen (Douglas)

#### VERDIEPINGSVLOER

- Bestaand houten constructie controleren
- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen
- Houten balklaag aanbrengen tussen ankerbalken balken maximaal 1/3 van hoogte verjongen
- Steenwol isolatie tussen balklaag
- Houten delen tussen balklaag aanbrengen, (geschaafd en geploegde vuren delen)
- Op houten balklaag vloerdelen en zwevende vloer, Fermacell Estrich element 2E32

#### ZIJWANDEN ENTREE

- Stijl- en regelwerk 38x140mm
- Isolatie: 120mm Kingspan Kooltherm K12
- Bekleding buitenzijde:
- Waterdichte-dampdoorlatende folie
- Ongeschaafde tengel
- Ventilierend aangebrachte regels
- Zinken buitenbekleding
- Bekleding binnenzijde:
- Dampremmende folie
- Gips/stucplaat tbv stucwerk
- Rc 4,5 m2.KW

R  
 tenen verwijderen en bewaren voor hergebruik  
 rukvast  
 lam 20 BE-A  
 , 200mm dik  
 ve constructeur  
 ande buitengevel 500mm om 500mm  
 onstructeur  
 met vloerverwarming

liwerk herstellen met bestaande gevelstenen (inboeten)  
 x voorzien van raapwerk tbv waterdichtheid

mm (percentage 9%)  
 an Kooltherm K12

tbv stucwerk

ar mogelijk restaureren  
 g/m3 (14% vocht) Duurzaamheidsklasse III  
 als bestaand  
 -R++; U= 1,0 W/m2.K

structie controleren  
 korbelen vernieuwen  
 behandelen tegen houtaantasters  
 iijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

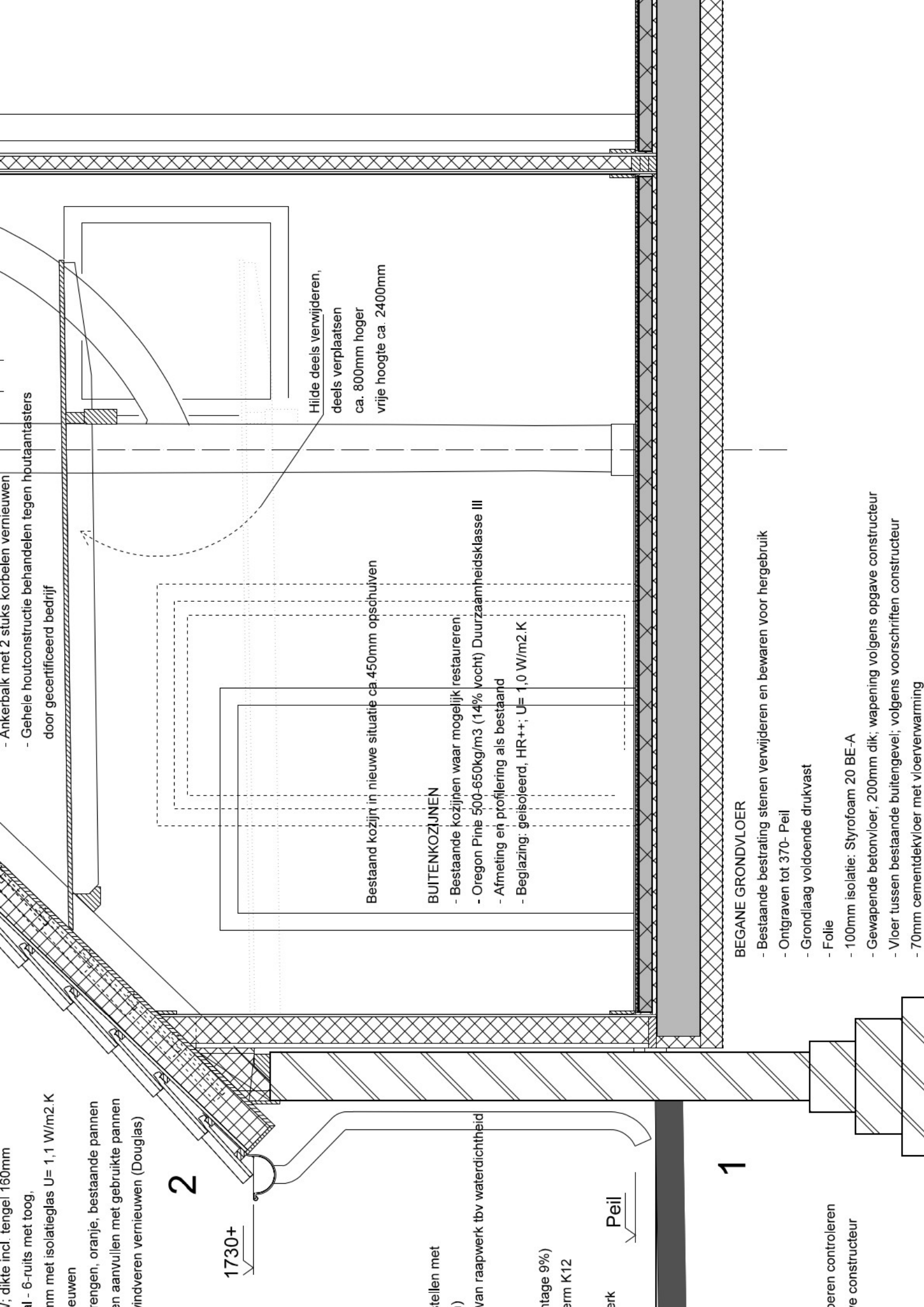
- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen

- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf



Hilde deels verwijderen,  
deels verplaatsen  
ca. 800mm hoger  
vrije hoogte ca. 2400mm

Bestaand kozijn in nieuwe situatie ca. 450mm opschuiven

**BUITENKOZIJNEN**

- Bestaande kozijnen waar mogelijk restaureren
- Oregon Pine 500-650kg/m3 (14% vocht) Duurzaamheidsklasse III
- Afmeting en profilering als bestaand
- Beglazing: geïsoleerd, HR++; U= 1,0 W/m2.K

**BEGANE GRONDVLOER**

- Bestaande bestrating stenen verwijderen en bewaren voor hergebruik
- Ontgraven tot 370- Peil
- Grondlaag voldoende drukvast
- Folie
- 100mm isolatie: Styrofoam 20 BE-A
- Gewapende betonvloer, 200mm dik; wapening volgens opgave constructeur
- Vloer tussen bestaande buitengevel; volgens voorschriften constructeur
- 70mm cementdekvloer met vloerverwarming

1730+

Peil

1

tellen met

)

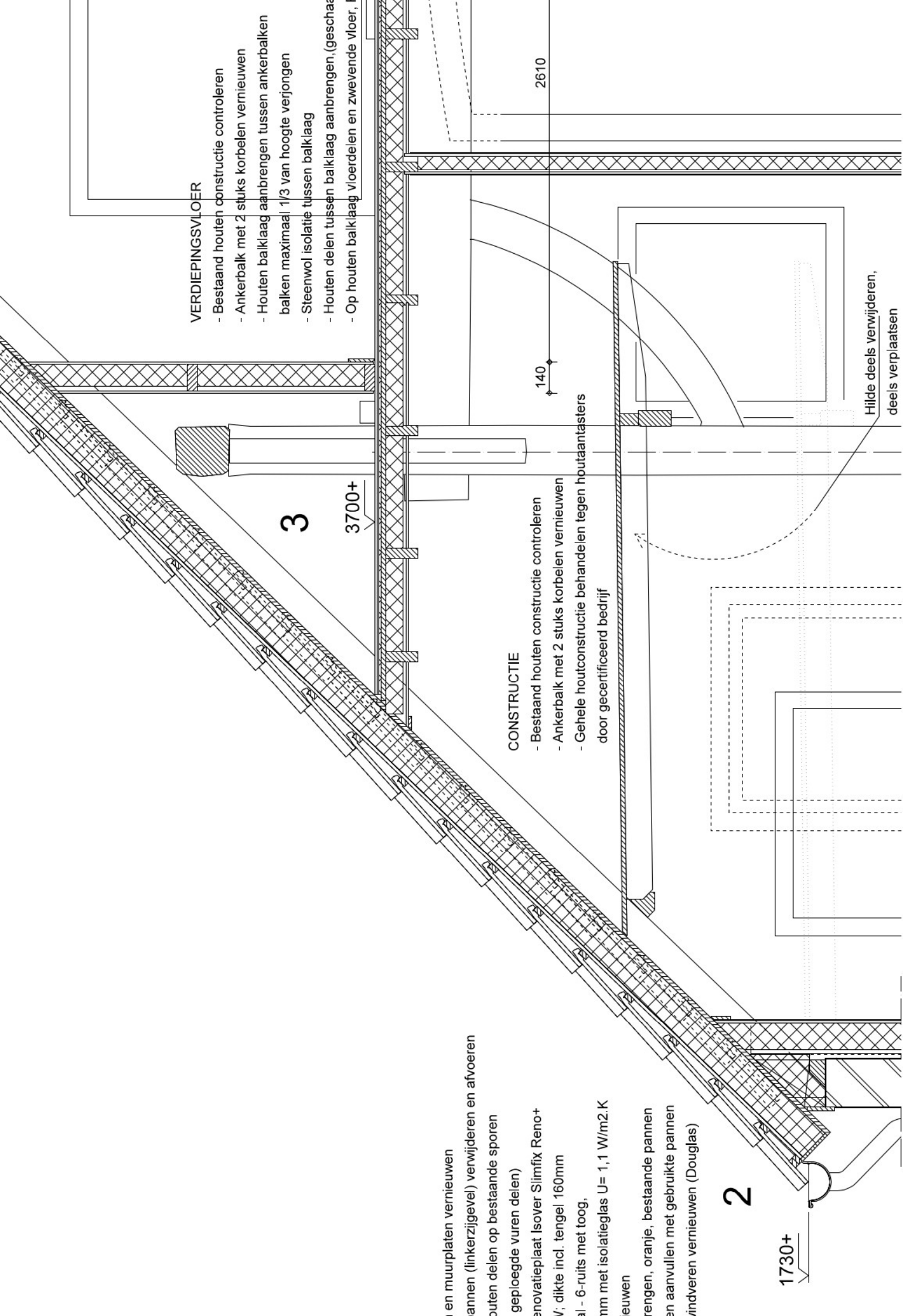
stige 9%)

arm K12

erk

eren controleren

re constructeur



**VERDIEPINGSVLOER**

- Bestaand houten constructie controleren
- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen
- Houten balklaag aanbrengen tussen ankerbalken balken maximaal 1/3 van hoogte verjongen
- Steenwol isolatie tussen balklaag
- Houten delen tussen balklaag aanbrengen, (geschikt)
- Op houten balklaag vloerdelen en zwevende vloer, (geschikt)

**CONSTRUCTIE**

- Bestaand houten constructie controleren
- Ankerbalk met 2 stuks korbelen vernieuwen
- Gehele houtconstructie behandelen tegen houtaantasters door gecertificeerd bedrijf

Hilde deels verwijderen, deels verplaatsen

en muurplaten vernieuwen  
 pannen (linkerzijgevel) verwijderen en afvoeren  
 houten delen op bestaande sporen  
 geploegde vuren delen)  
 innovatieplaat Isover Slimfix Reno+  
 V; dikte incl. tengel 160mm  
 al - 6-ruits met toog,  
 mm met isolatieglas U= 1,1 W/m2.K  
 euwen  
 rengen, oranje, bestaande pannen  
 en aanvullen met gebruikte pannen  
 vinderen vernieuwen (Douglas)

3

3700+

140

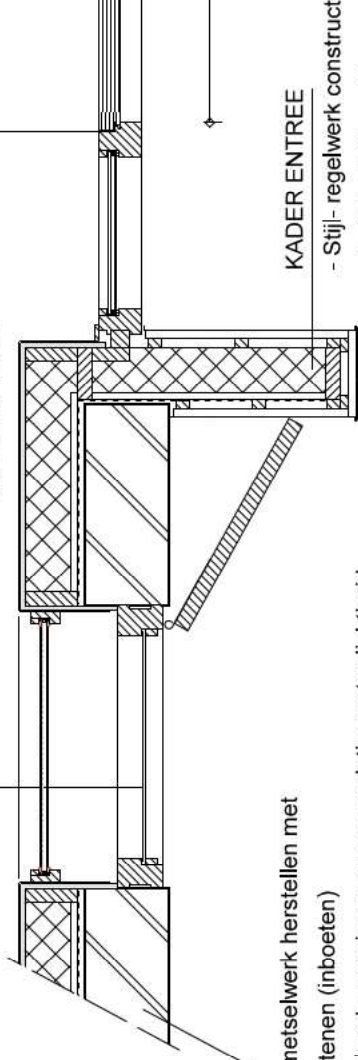
2610

2

1730+

- Geïsoleerde achterzet beglazing; HR++ in negge

Principedetail kozijnmerk: 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 19, 20



### BUITENGEVEL

- Bestaand steens metselwerk herstellen met bestaande gevelstenen (inboeten)
- Binnenzijde metselwerk voorzien van raapwerk tbv waterdichtheid
- Luchtsponw
- Dampdoorlatende folie
- Stijl-regelwerk 38x140mm (percentage 9%)
- Isolatie: 120mm Kingspan Kooltherm K12
- Dampremmende folie
- Gips/stucplaat 12,5mm tbv stucwerk
- Rc 4,5 m2.K/W

### KADER ENTREE

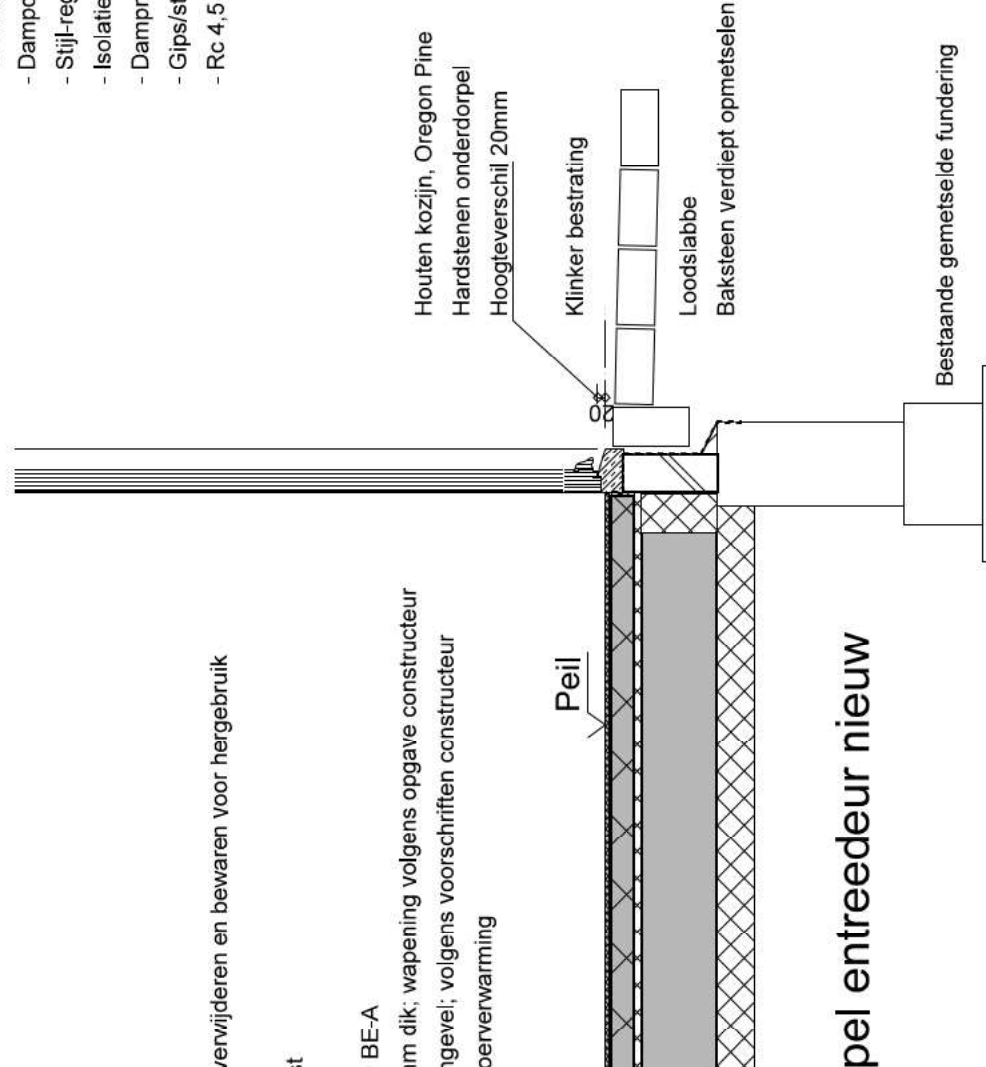
- Stijl- regelwerk construct
- Isolatie: 140mm Kingspa
- Dampremmende folie (b
- Dampdoorlatende folie (t
- Regelwerk
- Houten regelwerk ventil
- Zinken bekleding
- Rc 4,5 m2.K/W

verwijderen en bewaren voor hergebruik

it

BE-A

mm dik; wapening volgens opgave constructeur  
gevel; volgens voorschriften constructeur  
oerverwarming

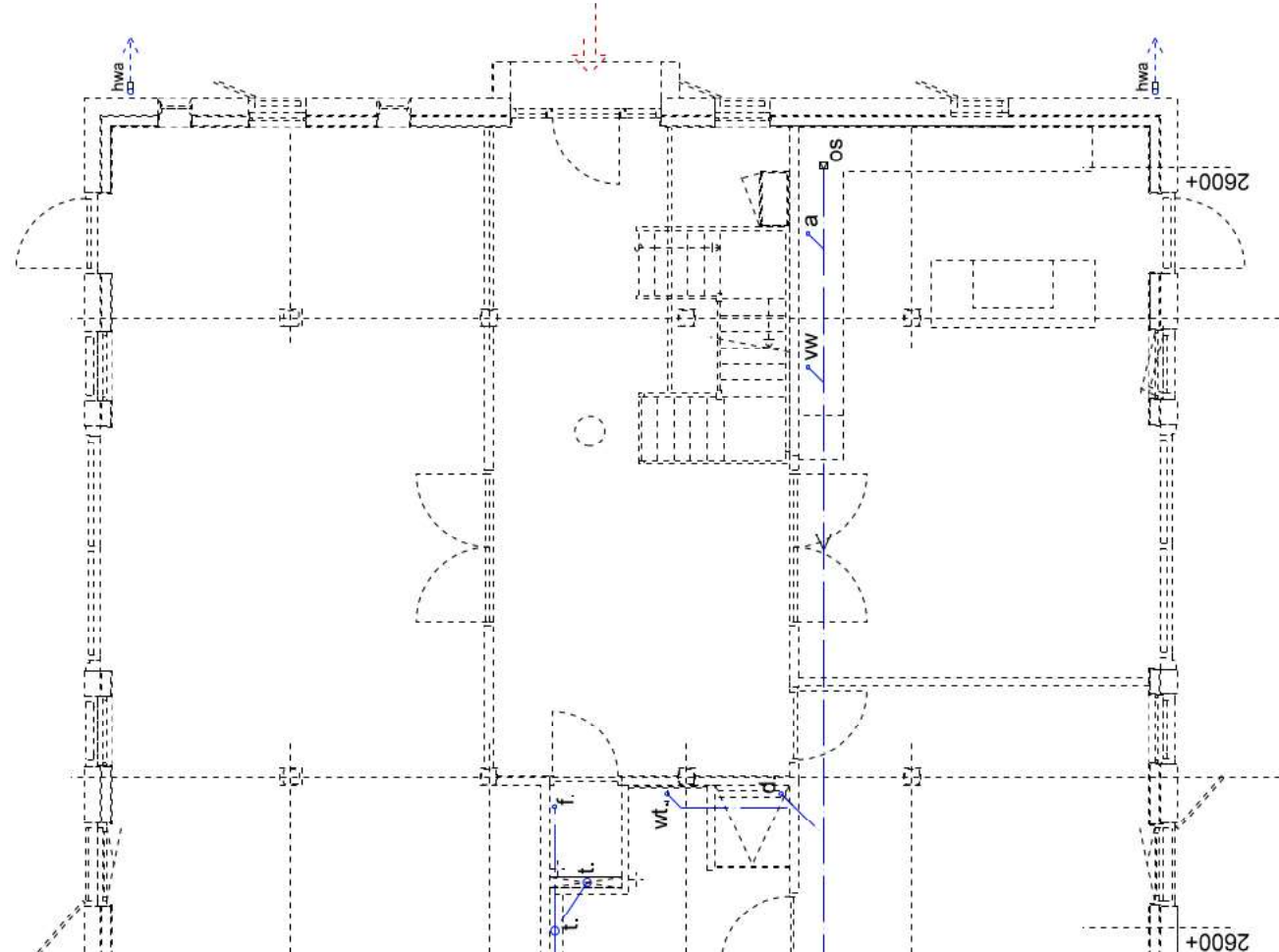


### Peil

pel entree deur nieuw

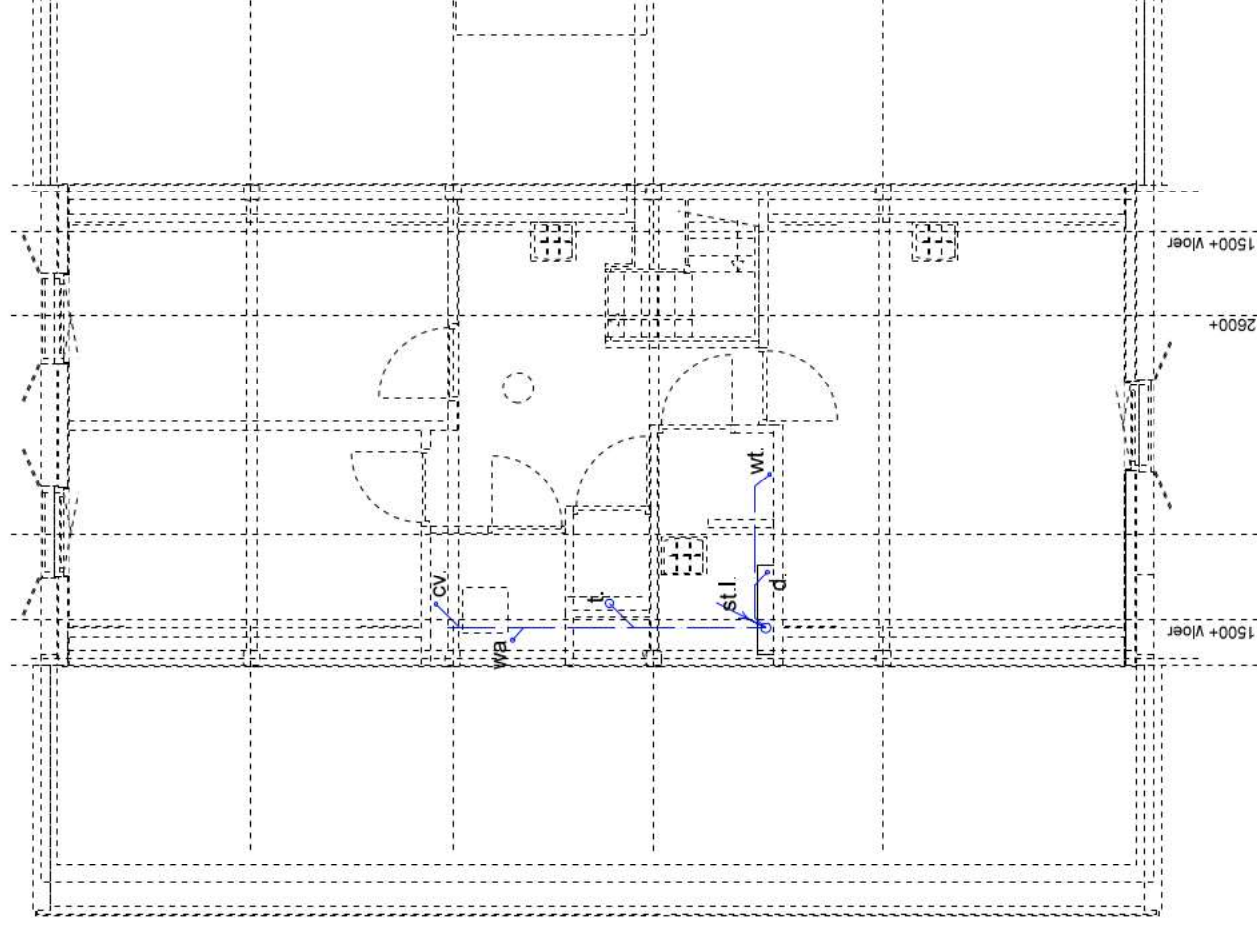
## Horizontaal detail kader entree entreekozijn

bestaand kozijn met I



Dimensionering riolering volgens berekening installateur  
 Hemelwater uit goot op maaiveldnivo afvloeien op terrein  
 met behulp van molgoot in bestrating van gevel af.

Verdieping - nieuw



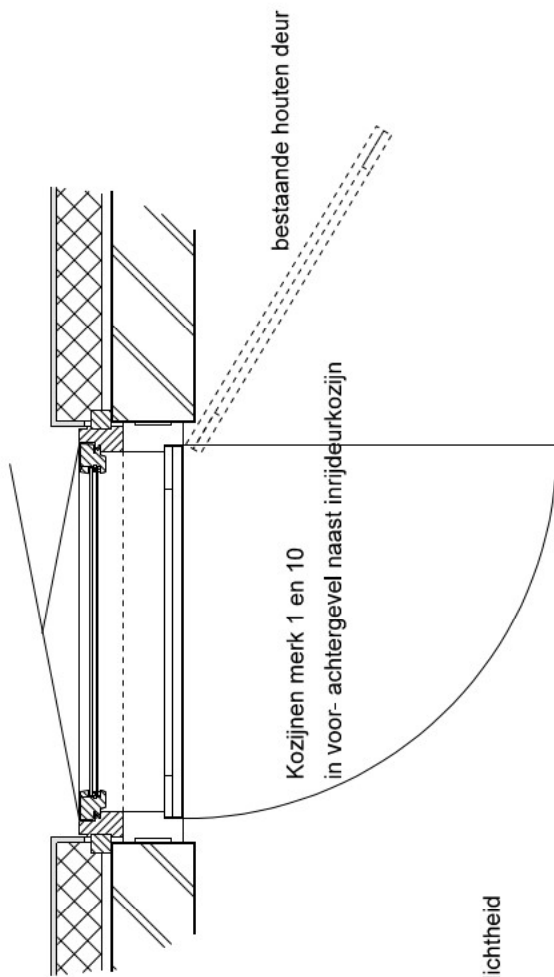
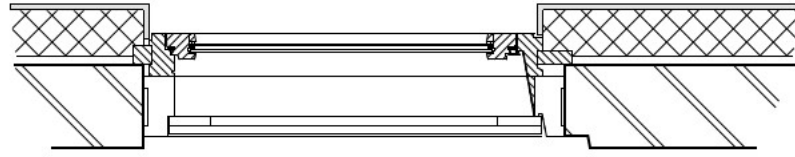
Dimensionering riolering volgens berekening installateur  
 Hemelwater uit goot op maaiveldnivo afvloeien op terrein  
 met behulp van molgoot in bestrating van gevel af.

Verdieping - nieuw



**KOZIJNEN**

- Bestaande kozijnen r  
(inventarisatie in over
- Nieuwe kozijnen aan  
in thermische schil  
Geïsoleerde beglazing
- T.p.v. onderdorpel st  
tbv afwatering



s metselwerk herstellen met  
elstienen (inboeten)

selwerk voorzien van raapwerk tbv waterdichtheid

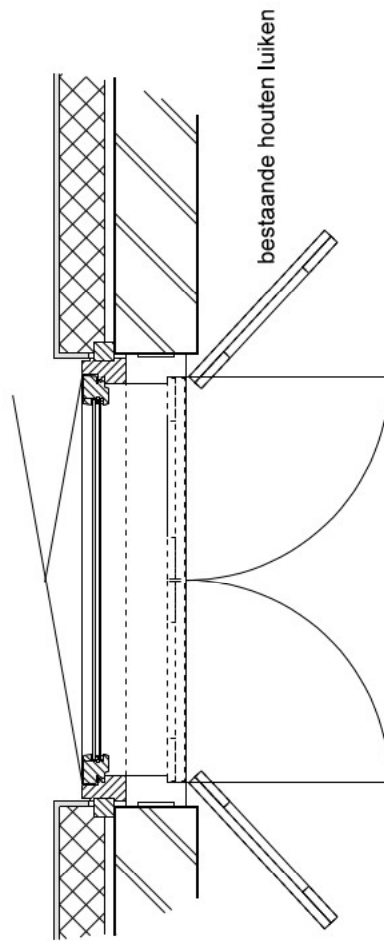
de folie

8x140mm (percentage 9%)

Kingspan Kooltherm K12

e folie

2,5mm tbv stucwerk



Kozijn merk 21, 22, 23  
met hooiluiken boven inrijdeurkozijn

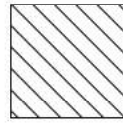
Woonfunctie niet gelegen in een woongebouw



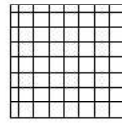
Verblijfsgebied/ruimte



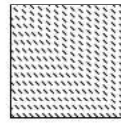
Verkeersruimte



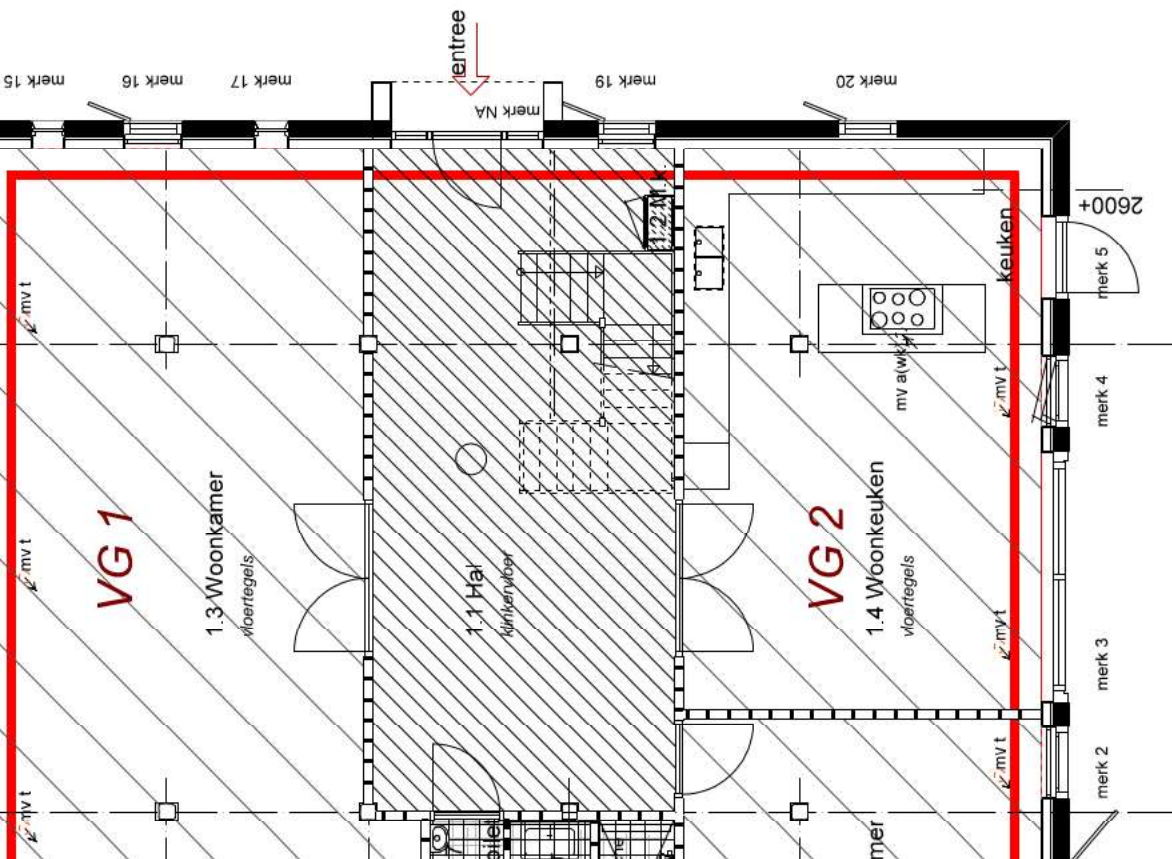
Sanitaire ruimte (toilet-badruimte)



Technische ruimte



Vrije hoogte verdieping (afmetingen verblijfsgebieden en ruimten) voldoet aan bestaande bouw e.e.a. conform BB art. 1.12a  
uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom  
Gerekend met 2100+

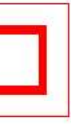


nd - nieuw

ctie

berekening zie bijlage A van de bouwbesluittoetsing

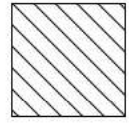
Woonfunctie niet gelegen in een woongebouw



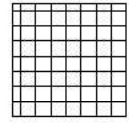
Verblijfsgebied/ruimte



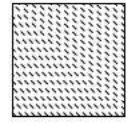
Verkeersruimte



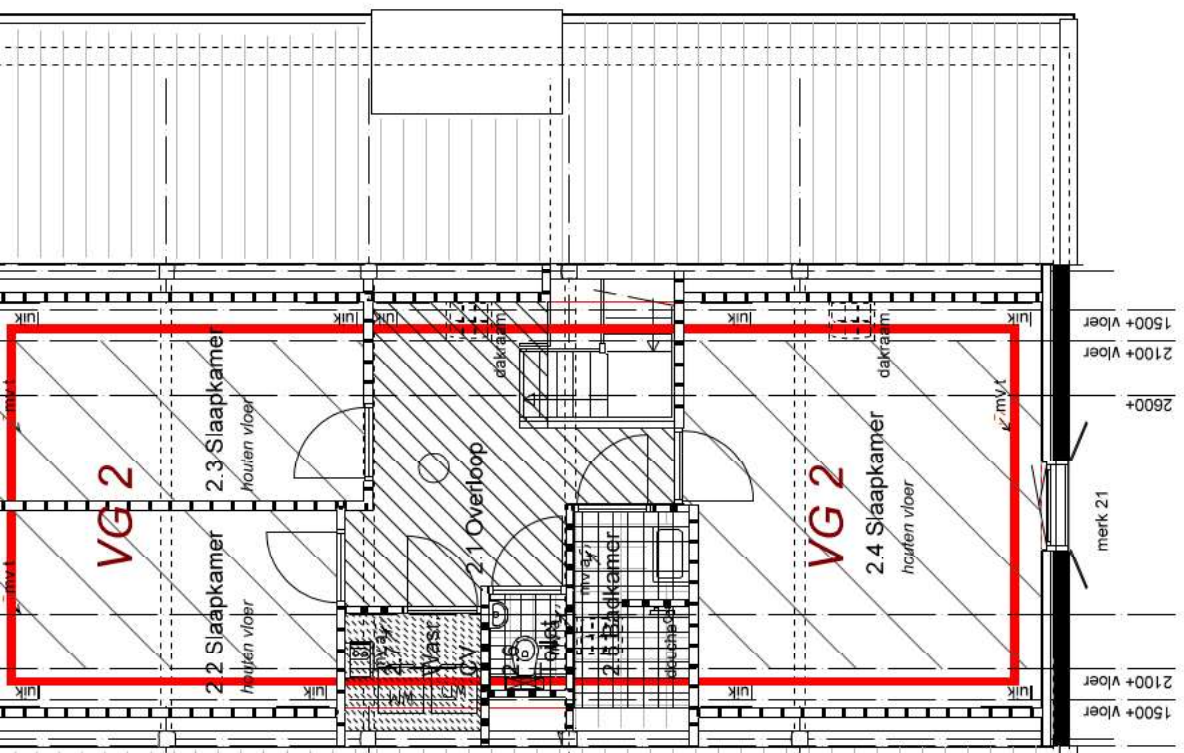
Sanitaire ruimte (toilet-badruimte)



Technische ruimte



Vrije hoogte verdieping (afmetingen verblijfsgebieden en ruimten) voldoet aan bestaande bouw e.e.a. conform BB art. 1.12a uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom Gerekend met 2100+



nieuw

ctie  
berekening zie bijlage A van de bouwbesluittoetsing

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Poppenallee 31, Dalfsen

3 juli 2018

---

### **Aanleiding**

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiertoe dient een meldnotitie te worden opgesteld, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Voorliggende meldnotitie is opgesteld in het kader van de beoogde herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen ten behoeve van de economische draagkracht van het landgoed Mataram te Dalfsen. In deze meldnotitie zijn de milieuaspecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd en gebundeld weergegeven. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

### **Ontwikkeling**

Ter ondersteuning van de economische duurzame draagkracht van het landgoed Mataram te Dalfsen, willen de initiatiefnemers drie nieuwe woningen bouwen. Eén woning wordt gerealiseerd in een oude landbouwschuur en wordt in het kader van het VAB beleid (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) gebouwd. Voor de andere twee woningen wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Groen regeling. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal gemeente Dalfsen, sectie Y nummer 21. Het totale landgoed heeft een oppervlak van ongeveer 60 Ha.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dit bestemmingsplan te worden herzien voor de locatie Poppenallee 31 te Dalfsen. Hiertoe wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De ruimtelijke onderbouw landgoed Mataram (Poppenallee 31) is het planvoornemen uitgebreid beschreven alsmede de effecten van dit plan op de relevante ruimtelijke en milieuaspecten. Derhalve wordt in voorliggende meldnotitie op onderdelen verwezen naar de specifieke paragrafen in de ruimtelijke onderbouw.

De ontwikkeling richt zich op het realiseren van in beginsel één woning (schuurwoning) en in een later uit te werken uitwerkingsplan tot nog twee “moestuin” woningen. Tevens vinden er herstelwerkzaamheden plaats van bijna teloor gegane landgoedelementen. De opbrengsten van de nieuwe woningen worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed. Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van de ruimtelijke onderbouwing.

## **Kader- Besluit milieueffectrapportage**

### **Algemeen**

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r. beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r. beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r. beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C of D lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die ondanks dat de drempelwaarde niet wordt overschreden aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r. beoordeling' gehanteerd.

### **Activiteit en drempelwaarde**

De activiteit is niet vermeld in bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage. In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijke ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De beoogde ontwikkeling valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2 000 of meer woningen omvat of,
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van één woning en met een wijzigingsbevoegdheid nog twee woningen. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruim onder de drempel van 2.000 woningen zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in bijlage D kolom 1, dient wel een vormvrije m e r -beoordeling te worden verricht.

### **Vormvrije m.e.r. beoordeling**

In een vormvrije m.e.r. beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r. beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten, er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn **niet** uitgesloten, er moet een m e r -beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m e r

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- Kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- Plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- Kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

### **Toetsing**

#### **Kenmerken van het project**

Het plan voorziet in het hergebruik van de bestaande (vervallen) schuur tot woning. Met de opbrengst van de verkoop/pacht wordt geïnvesteerd in groot onderhoud van het landgoed en vinden herstelwerkzaamheden plaats van bijna teloor gegane landgoedelementen.

### **Plaats van het project**

Op het landgoed is een oude landbouwschuur aanwezig. Het plan voorziet er in om op dezelfde plek met dezelfde vorm en grootte een woning te herbouwen passend in het landschap en met behoud van de historische waarde. In de 'Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram' is een erfinrichtingsschets opgenomen in samenspraak met de ervenconsulent. Een nadere onderbouwing is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.3.

### **Kenmerken van het potentiële effect**

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van beperkte omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

#### Archeologie

Het landgoed Mataram heeft grotendeels de dubbelbestemming Waarde archeologie 5 (lage waarde), alleen de historische huisplaats heeft de Waarde 1 (hoogste waarde). Voor het realiseren van een woning op de voormalige schuur is vanwege de minimale omvang geen archeologisch onderzoek uitgevoerd dan wel noodzakelijk (zie nader onderbouwing paragraaf 3.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing).

#### Bodem

Gezien het gebruik van de locatie en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Dalfsen is de verwachting dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor het beoogde gebruik (wonen). In paragraaf 3.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is een nadere toelichting opgenomen.

#### Ecologie

Door ECOquickscan is een rapport op 2 december 2016 (bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing) opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanwezigheid is van de steenmarter, vlermuizen en jaarrond beschermde vogels en worden deze soorten ook niet verwacht. De algemene zorgplicht is wel van toepassing. Voor een nader toelichting wordt naar dit document verwezen.

#### Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied behorende bij een risicobron/contour. Het plan zelf valt ook niet aan te merken als een risicobron.

#### Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder hebben wegen en bepaalde industrieterreinen een geluidzone, een aandachtsgebied waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen (van o.a. woningen) akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Specifiek voor de Poppenallee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de invallende geluidbelasting 24 dB

(Lden) bedraagt. Dit niveau is dusdanig laag dat er sprake is van een goed akoestisch woon en leefklimaat. Het akoestische rapport is als bijlage 4 toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

#### Luchtkwaliteit

In het plan worden maximaal drie woningen gerealiseerd (waarvan twee met een uitwerkingsbevoegdheid). De verwachting is dat de gemiddelde werkdagintensiteit toeneemt met 21 voertuigen (3 woningen x 7 voertuigen per dag). Mogelijk dat er een vrachtwagen komt echter, dat is niet de verwachting. Met behulp van de monitoringstool ([https://www.infomil.nl/onderwerpen/luchtwater/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm\\_tool/](https://www.infomil.nl/onderwerpen/luchtwater/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm_tool/)) kan berekend worden of er sprake is van Niet In Betekende Mate (NIBM). Met het zeer geringe aantal extra voertuigbewegingen blijkt uit de monitoringstool dat er sprake is van niet in betekende mate.

De luchtkwaliteit van de planlocatie is lager dan de betreffende grenswaarden voor PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub>. Ook blijkt de waarde onder de WHO (World Health Organization) te liggen (bron, Grootschalige concentratiekaart Nederland). In het kader van de luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het aspect geurhinder is niet de verwachting dat dit optreedt daar er in de onmiddellijke nabijheid geen geur emitterende bedrijven aanwezig zijn.

#### Water

In paragraaf 3.1.10 van de ruimtelijke onderbouwing is een gedetailleerde beschrijving gegeven over het aspect water, kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

De effecten van het plan blijven binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

#### **Conclusie en advies**

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het landgoed Mataram aan de Poppenallee 31 te Dalfsen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken en effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r. beoordelingsprocedure of m.e.r. procedure.



Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd om te beslissen om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapportage voor de ontwikkeling van het landgoed Mataram Poppenallee 31 te Dalfsen.

Opgesteld door            Ronald van Eerten  
                                 Adviseur geluid en milieuplanoloog  
                                 Postbus 40252  
                                 8004 DG Zwolle

datum                        3 juli 2018

In opdracht van        Gemeente Dalfsen  
contactpersoon        De heer Mark Jansen



Het Oversticht

stadsbouwmeester

**Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Dalfsen  
Eenheid Publiekdienstverlening  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN**

Uw nummer	Z/18/575764
OLO nummer	3464131
Ons nummer	R03004 2018
Datum	10-07-2018

Geacht College,

Uw aanvraag voor het uitbrengen van een welstandsadvies met bovenstaand OLO nummer is door mij ontvangen.

Het plan is beoordeeld op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht en de criteria zoals vermeld in het betreffende welstandsgebied en/of het beeldkwaliteitplan van uw gemeente.

**Ik concludeer dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,



ir. R. Bosch

stadsbouwmeester gemeente Dalfsen

College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Dalfsen  
t a v de heer R Pap  
Postbus 35  
7720 AA DALFSEN

Zwolle, 11 juli 2018

BETREFT : restaureren en herbestemmen  
ADRES : Poppenallee 31  
OPDRACHTGEVER :  
INLICHTINGEN : drs. G M van Altena

UW KENMERK : Z/18/575764  
ADVIESKOSTEN : 75  
ONS KENMERK : M00107-2018

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van de schuur aan de Poppenallee 31 in Dalfsen is op 3 juli 2018 door de monumentencommissie behandeld.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over een plan op 27 februari 2018.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

**BEOORDELINGSKADER** De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

**REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Mataram** Omschrijving onderdeel 6 Schuur Aan de zuidzijde van de moestuin staat een bakstenen schuur uit 1845 (zie jaartalankers). De op rechthoekige grondslag opgetrokken schuur bestaat uit een bouwlaag onder een deels met rode Oud Hollandse pannen, deels met muldenpannen gedekt wolfsdak. In de voor- en achtergevel bevinden zich baanderdeuren, staldeuren en gietijzeren stalramen. De voor- en achtergevel hebben vlechtingen; zijgevels met mestdeurtjes. De schuur behorend tot de historische buitenplaats Mataram is van algemeen belang: wegens de ouderdom; wegens de doelmatige vormgeving; als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats.

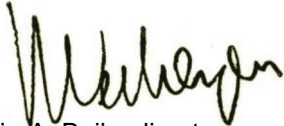
**BEVINDINGEN** In de vergadering van 27 februari 2018 concludeerde de commissie als volgt: "Het voornemen bestaat de schuur te restaureren en tot woning te verbouwen. Bij de aanvraag is een inspectierapport van de Monumentenwacht geleverd dat de noodzaak voor de herstelwerkzaamheden ondersteunt. De commissie is positief over de beoogde restauratie. Wat de wijzigingen betreft, vindt de commissie het jammer dat de baanderdeuren niet behouden kunnen blijven, maar met de in de vergadering gegeven uitleg begrijpt de commissie de gemaakte keuze. In de bestaande kozijnen wordt glas gezet, de schuurdeuren zitten dan feitelijk in de weg. De nieuwe entree in de zijgevel – een smalle, gesloten deur met aankapping – vindt de commissie qua maatvoering, gebruiksfunctie en vormgeving minder gelukkig. De commissie adviseert hiervoor een helder ontwerp te maken, bijvoorbeeld een breder, plat afgedekt portaal, dat ook licht in de woning brengt. De nieuwe berging bij de schuurwoning, naar voorbeeld van een type varkensstal maar in een andere maatvoering, vindt de commissie als bijgebouw met zijn grote stenen muurvlakken niet passend en te dominant. De commissie adviseert een veel soberder vormgeving voor de berging, bijvoorbeeld met zadeldak en gepotdekselde geveldelen. De commissie concludeert dat het ingediende bouwplan op de onderdelen van de nieuwe entree

in de schuur en de nieuwe berging leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden ”

In de vergadering van 3 juli ligt de definitieve aanvraag ter beoordeling voor. De nieuwe entree in de zijgevel, gevat in een zinken kader, is nu een helder afleesbare ingreep in de schuur geworden. Ook voor de nieuwe berging bij de schuurwoning is een aangepaste tekening aangeleverd voor een daar passende gepotdekselde schuur met zadeldak.

**CONCLUSIE De commissie concludeert dat het ingediende bouwplan voor de monumentale schuur niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden**

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bujs', written in a cursive style.

ir A. Bujs, directeur

Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager