

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Principeverzoek Landgoed Rechteren
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	M. J. Gorter
Contactgegevens	-	m.gorter@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar, maar pas nadat embargo eraf is

Behandeld in collegevergadering van	20 april 2021
Behandeling in raadsvergadering van	25 mei 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het besluit om:

1. een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van de gevraagde ontwikkelingen op landgoed Rechteren;
2. het vastleggen van 5007,82 m2 zonder asbest (omgerekend naar rato) aan landschapsontsierende bebouwing totdat deze ingezet worden in het op te stellen bestemmingsplan, met een uiterlijke termijn van 10 jaar;
3. een akkoord te geven op het verder uit laten werken van de ontwikkelingen in een nieuw bestemmingsplan voor het grondgebied van landgoed Rechteren en hierbij te onderzoeken welke flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen kan worden.

Toelichting:

In januari van 2020 heeft landgoed Rechteren een principeverzoek ingediend voor een aantal ontwikkelingen op het landgoed. In november van 2019 is hiervoor een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad georganiseerd op het kasteel. Intussen is het in overleg met o.a. de ketenpartners een aantal keren aangepast geweest. Plannen zijn gewijzigd, toegevoegd en eruit gehaald naar aanleiding van nieuwe inzichten. Dit langdurige proces wat is doorlopen met partners als de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, provincie Overijssel, het landgoederenconsulentschap en meer, heeft geresulteerd in het principeverzoek te vinden in bijlage 1.

Aanvragers zijn voornemens het landgoed een kwaliteitsimpuls te geven en toekomstbestendig te maken, zodat het landgoed voldoende inkomsten kan genereren om in haar eigen bestaan te kunnen voorzien. Bij de kwaliteitsimpuls wordt onder andere gedacht aan het vergroten van de herkenbaarheid, de verdere versterking van landschapselementen en biodiversiteit, informatievoorziening over de historie van het landgoed, het herstel van cultuurhistorische elementen, de vergroting van de maatschappelijke rol en het creëren van meer beleving voor het publiek. De afgelopen jaren zijn er al stappen ondernomen om bovenstaande te realiseren. Er is bijvoorbeeld een nieuw wandelpad door het Veerland gerealiseerd en is nieuwe bebording geplaatst. Daarnaast hebben er diverse evenementen op het binnenplein, in de paardenstallen en in het Kasteel plaatsgevonden.

Binnen het landgoed is er ruimte voor de volgende functies:

- grondgebonden landbouw;
- wonen, werken en recreëren;
- bos, natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

Het landgoed is voor haar instandhouding vrijwel geheel afhankelijk van de pachtinkomsten uit de landbouw (voornamelijk melkveehouderijen). Deze agrarische bedrijven zijn gezond en in veel gevallen is er ook bedrijfsopvolging aanwezig. De ontwikkelingen in de landbouw zijn echter grillig en onzeker, wat het landgoed kwetsbaar maakt. Daarbij worden de kosten van de instandhouding van een landgoed steeds hoger, wat met zich meebrengt dat landgoederen op zoek zijn naar nieuwe inkomensbronnen. Er is dan ook behoefte om mogelijkheden te bieden voor alternatieve economische dragers in de vorm van wonen, werken en recreëren.

Er zijn concrete ontwikkelingen die initiatiefnemer graag wil ontwikkelen om nieuwe economische dragers voor het landgoed te creëren. Daarnaast bestaat de wens om enkele minder concrete toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van afwijkingsbevoegdheden. Zodra deze ontwikkelingen voldoende concreet zijn kan dan via een verkorte en relatief eenvoudige procedure de gewenste ontwikkeling worden toegestaan. Het is de wens dat de (concrete en minder concrete) ontwikkelingen worden vervat in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van landgoed Rechteren.

Het principeverzoek bevat nu de volgende ontwikkelingen op de volgende locaties:

- **Kasteel Rechteren** (Rechterensedijk 3): transformatie van twee voormalige paardenstallen, één aan het kasteel vast en één in de moestuin van het kasteel, voor recreatieve doeleinden.
- **De Hofstee** (Rechterensedijk 6 en 8B): het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, het toekennen van een kantoorfunctie aan de karakteristieke zaadschuur, het omzetten van de bestemming van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar wonen en het definitief bestemmen van een tijdelijk vergunde ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8B.
- **Poortwoning** (Rechterensedijk ong.): het realiseren van een poortwoning en het herstellen van de oude poort aan de inrit vanaf de Rechterensedijk naar het kasteel.
- **Voormalige Waterschapsloods** (Dalmsholterweg 1A): het realiseren van twee woningen op de locatie van de afgebrande Waterschapsloods.
- **Boerderij de Schaapskooi** (Schaapskooiweg 8): het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden.
- **Verdwenen erf aan de kamp** (ca. 350 meter vanaf Schaapskooiweg 8): het herbouwen van twee woningen op een verdwenen erf.

Voor al deze locaties is een eerste check op haalbaarheid voor omgevingsaspecten (milieu, door Omgevingsdienst), beleid (door gemeente) en landschap (door ervenconsulent) gedaan. Deze is overzichtelijk samengevat in bijlage 2. Bovendien heeft de ervenconsulent voor elke locatie of een schetsje gemaakt of ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn te vinden in de bijlagen bij het volledige principeverzoek (bijlage 1).

Daarnaast vraagt het landgoed om flexibiliteit in het bestemmingsplan, op de volgende punten:

- **Een algemene sloop/herbouwregeling**: De wens bestaat een regel op te nemen waarbij een gebouw binnen het plangebied gesloopt wordt en deze op een andere locatie weer teruggebouwd kan worden.
- **Algemene functiewijzigingsmogelijkheden**: De wens bestaat een regeling op te nemen om de functie van bestaande erven geheel om te zetten naar andere functies zoals bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en recreatieve functies. Daarnaast bestaat de wens eenzelfde regeling op te nemen voor individuele gebouwen.
- **Afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden uit bestemmingsplan Buitengebied**: De afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan overgenomen.

Voor meer achtergrond en beelden hierbij, wordt verwezen naar het volledige principeverzoek in bijlage 1. Het principeverzoek bevat bovendien een aantal ontwikkelingen die de initiatiefnemer wenst en die nog nadere uitwerking verdienen (locaties 't Goagel en de Uithoek), maar geen onderdeel uitmaken van de uiteindelijke bestemmingsplanherziening. Dit omdat hier nog te veel haken en ogen aan zitten vanuit bijvoorbeeld natuurwetgeving. Er is een bewuste keuze gemaakt om nu eerst door te gaan met de ontwikkelingen die passend zijn binnen beleidskaders en snel uitgevoerd kunnen worden, zodat er ook snel nieuwe inkomsten gegenereerd kunnen worden. Pas daarna worden de andere ontwikkelingen nader uitgewerkt.

Communicatie:

De aanvrager is rechtstreeks ingelicht over het principebesluit. Alle pachters en huurders die wonen op Landgoed Rechteren zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen. Daarnaast zijn er ook contacten met plaatselijk belang Hessum-Vennenberg-Rechteren. Deze partijen worden ook op de hoogte gebracht over het principebesluit. Zodra de plannen verder uitgewerkt zijn, zullen deze bewoners en belanghebbenden opnieuw geïnformeerd worden. Verder is er een gezamenlijk persbericht opgesteld welke verzonden kan worden aan de pers.

Vervolg:

De ontwikkelingen worden verder uitgewerkt in een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van landgoed Rechteren. Hierbij worden de externe partijen een aantal interne vakspecialisten

betrokken. Het kan zijn dat de plannen dan op detailniveau nog wijzigen. Hierover zult u geïnformeerd worden ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan komt t.z.t. ter vaststelling aan u aangeboden.

Bijlagen:

1. Volledig principeverzoek
2. Toetsing ontwikkelingen aan gemeentelijk beleid

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen

Gemeente Dalfsen
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Datum: 20 januari 2020
Ons kenmerk: R2020-pv2
Onderwerp: Principeverzoek landgoed Rechteren

Geacht College,

Hierbij richt ik mij tot u met het volgende verzoek. Landgoed Rechteren ligt in de gemeente Dalfsen, ten zuiden van de Vecht. Het kasteel bestaat al sinds eind twaalfde eeuw en heeft een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Dit verzoek heeft betrekking op het gehele grondgebied van het landgoed. Wij zijn voornemens om het landgoed een kwaliteitsimpuls geven en toekomstbestendig te maken. Toekomstbestendig betekent in dit geval dat het landgoed voldoende inkomsten moet genereren om in de nabije en verdere toekomst zonder financiële steun (zoals subsidies) van buitenaf in hun eigen bestaan te kunnen voorzien. Hierna wordt de huidige en gewenste situatie nader uiteengezet. Het verzoek heeft betrekking op een aantal concrete ontwikkelingen. Daarnaast heeft het verzoek betrekking op het creëren van planologische flexibiliteit in de vorm van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

1. Huidige situatie

Het landgoed bestaat uit circa 1150 hectare grond, waarvan circa 500 hectare landbouwgrond en circa 650 hectare uit bos- en natuurgebied, landschapselementen, erven en overige terreinen bestaat. Naast Kasteel Rechteren en bijgebouwen zijn er onder meer 13 huurwoningen en acht boerderijen op het landgoed aanwezig. Daarnaast zijn er nog overige gebouwen en terreinen (onder meer Foreco) aanwezig.

Het landgoed is, met uitzondering van het kasteel en de nabije omgeving, jaarrond voor publiek toegankelijk. Kasteel Rechteren is immers een woonhuis. Wel is er ruimte voor kleinschalige, passende evenementen nabij het kasteel, waarbij als belangrijke voorwaarde geldt dat het karakter, de rust en de mystiek rondom het kasteel behouden dienen te blijven. De landbouw vormt de voornaamste economische basis van het landgoed, daarnaast zijn er inkomsten uit huur, erfpacht en bosbouw. De kosten voor het onderhoud van het landgoed zijn, mede door de aanwezigheid van Kasteel Rechteren, diverse monumentale gebouwen en vele landschapselementen, erg hoog en drukken zwaar op de exploitatie van het landgoed.

2. Gewenste situatie

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn wij voornemens het landgoed een kwaliteitsimpuls te geven en toekomstbestendig te maken, zodat het landgoed voldoende inkomsten kan genereren om in haar eigen bestaan te kunnen voorzien.

Bij de kwaliteitsimpuls wordt onder andere gedacht aan het vergroten van de herkenbaarheid, de verdere versterking van landschapselementen en biodiversiteit, informatievoorziening over de historie van het landgoed, het herstel van cultuurhistorische elementen, de vergroting van de maatschappelijke rol en het creëren van meer beleving voor het publiek. De afgelopen jaren zijn er al stappen ondernomen om bovenstaande te realiseren. Er is bijvoorbeeld een nieuw wandelpad door het Veerland gerealiseerd en is nieuwe bebording geplaatst. Daarnaast hebben er diverse evenementen op het binnenplein, in de paardenstallen en in het Kasteel plaatsgevonden.

Binnen het landgoed is er ruimte voor de volgende functies:

- grondgebonden landbouw;
- wonen, werken en recreëren;
- bos, natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

Het landgoed is voor haar instandhouding vrijwel geheel afhankelijk van de pachtinkomsten uit de landbouw (voornamelijk melkveehouderijen). Deze agrarische bedrijven zijn gezond en in veel gevallen is er ook bedrijfsopvolging aanwezig. De ontwikkelingen in de landbouw zijn echter grillig en onzeker, wat het landgoed kwetsbaar maakt. Er is dan ook behoefte om mogelijkheden te bieden voor alternatieve economische dragers in de vorm van wonen, werken en recreëren.

Er zijn concrete ontwikkelingen die initiatiefnemer graag wil ontwikkelen om nieuwe economische dragers voor het landgoed te creëren. Deze worden in de komende paragraaf uiteengezet. Daarnaast bestaat de wens om enkele minder concrete toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van afwijkingsbevoegdheden. Zodra deze ontwikkelingen voldoende concreet zijn kan dan via een verkorte en relatief eenvoudige procedure de gewenste ontwikkeling worden toegestaan.

Het is de wens dat de (concrete en minder concrete) ontwikkelingen worden vervat in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van landgoed Rechteren.

2.1 Concrete ontwikkelingen

Transformatie voormalig paardenstallen Kasteel Rechteren

In de directe omgeving van Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3) zijn verschillende paardenstallen aanwezig waar momenteel geen concrete invulling voor is. Het betreft een paardenstal direct naast het kasteel met een oppervlakte van circa 350 m² en een paardenstal van circa 60 m² in de tuin ten noorden van het kasteel. In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto weergegeven welke opstallen het betreft.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto Kasteel Rechteren (Bron: Provincie Overijssel)

Het voornemen bestaat om de voormalig authentieke paardenstal in de tuin (met groene cirkel aangeduid) als recreatiewoning in gebruik te nemen. Hiermee wordt er een passende vervolgfunctie voor de paardenstal gerealiseerd. Daarnaast bestaat het voornemen de zolder van de paardenstal ten noorden van het kasteel te gaan gebruiken ten behoeve van twee recreatieappartementen. De inrichting van de paardenstal op de begane grond is nog geheel aanwezig en functioneel. De appartementen kunnen dan ook gebruikt worden ten behoeve van hippische verblijfsrecreatie. Het Oversticht heeft een erfinrichtingsschets voor deze deelontwikkeling gemaakt. Deze is als bijlage 1 bijgevoegd. De schets wordt na een positief principebesluit verder uitgewerkt ten behoeve van de bestemmingsplanherziening.

De Hofstee

Aan de Rechterensedijk 6 bevindt zich voormalig agrarisch erf 'De Hofstee'. Ter plaatse is tot het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten een melkveehouderij geëxploiteerd. Een deel van de aanwezige en landschapsontsiende bedrijfsbebouwing is in het voorjaar van 2020 reeds gesloopt. De aanwezige woning en graanschuur blijven behouden. De woning wordt beperkt uitgebreid door het voormalige aangebouwde melktanklokaal aan de woonruimte toe te voegen, zodat deze weer aan de eisen van deze tijd kan voldoen. De voormalig graanopslag is karakteristiek en is behouden gebleven. De wens is de graansopslag dusdanig te bestemmen dat deze voor bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 gebruikt kan worden.

In afbeelding 2.2 is weergegeven welke bebouwing ter plaatse gesloopt w. Het Oversticht heeft randvoorwaarden voor de ontwikkeling van 'De Hofstee' uitgewerkt. Dit is als bijlage 2 bijgevoegd.



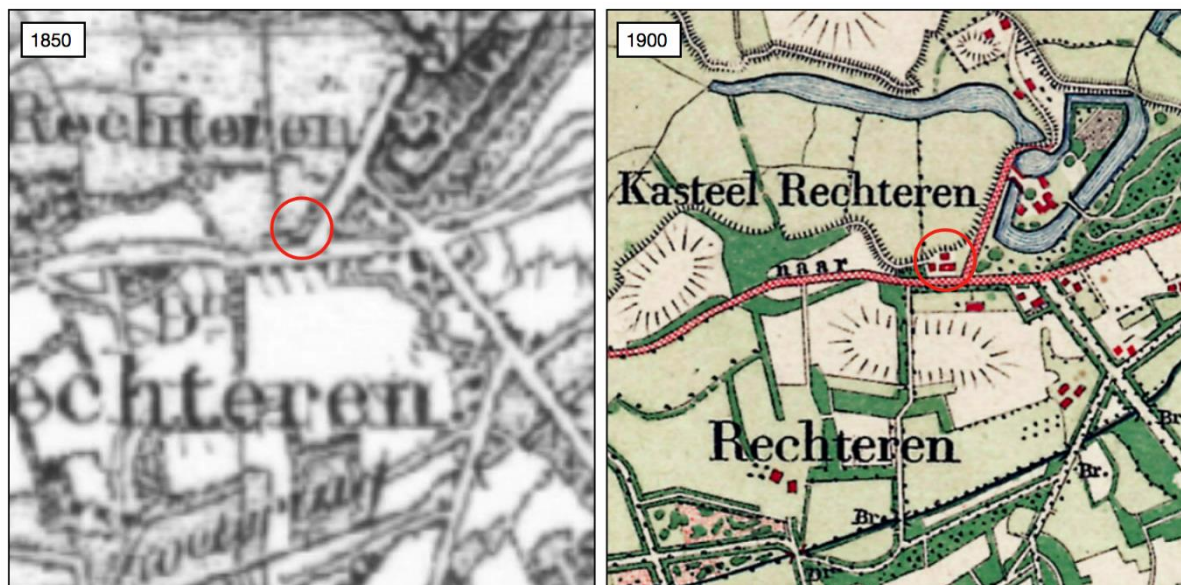
Afbeelding 2.2: Luchtfoto Rechterensedijk 6 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Te behouden graanopslag (links) en woonhuis (rechts) (Bron: Het Rentmeestershuis)

Poortwoning

Ten westen van de inrit vanaf de Rechterensdijk naar het kasteel heeft in het verleden een gebouw gestaan. Dit blijkt uit het in afbeelding 2.4 opgenomen historische kaartmateriaal. Het is aannemelijk dat het gebouw een directe relatie met het kasteel had, waardoor de locatie zich vanuit cultuurhistorisch perspectief goed leent voor het realiseren van een poortwoning en de herbouw van de voormalig toegangspoort naar het kasteel. Het terrein is op dit moment onbebouwd. De locatie van de poortwoning met toegangspoort is indicatief op een luchtfoto in afbeelding 2.5 weergegeven. Afbeelding 2.6 bevat een straatbeeld vanaf de Rechterensdijk.



Afbeelding 2.4: Historische kaarten locatie poortwoning en toegangspoort (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 2.5: Luchtfoto locatie poortwoning en toegangspoort (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.6: Straatbeeld vanaf Rechterensedijk (Bron: Google Streetview)

Het deelgebied bevindt zich tegenover deelgebied De Hofstee. Het realiseren van de poortwoning zal dan ook in relatie met de herontwikkeling aan De Hofstee plaatsvinden. Het Oversticht heeft uitgangspunten geformuleerd en een eerste schets gemaakt van de te realiseren poortwoning. Dit is als bijlage 3 bijgevoegd.

Nieuwbouw voormalig waterschapsloods

Aan de Dalmsholterweg 1a staan de restanten van de in 2017 uitgebrande voormalige waterschapsloods met mogelijkheid voor een inpandige bedrijfswoning en een tweede opstal. De opstallen dienden voor de opslag van materieel voor het onderhoud van het landgoed. Daarnaast werd een deel van de voormalig waterschapsloods door Meubelmakerij en Meubelrestauratie De Twijgen gebruikt. Het voornemen bestaat de beide opstallen te slopen en ter plaatse 2 vrijstaande woningen te realiseren. Gezien de locatie in het buitengebied leent de locatie zich beter voor de bouw van twee woningen dan de herbouw van een nieuwe industrieel ogende loods. In afbeelding 2.7 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Afbeelding 2.8 bevat een uitsnede van de inrichtingsschets die door Het Oversticht is gemaakt. De schets is eveneens als bijlage 4 bijgevoegd.



Afbeelding 2.7: Luchtfoto huidige situatie voormalig waterschapsloods (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.8: Uitsnede inrichtingsschets gewenste situatie (Bron: Het Overzicht)

Het landgoed heeft behoefte aan een nieuwe opslagloods om haar materiaal ten behoeve van het onderhoud in op te slaan. Hier is nog geen concrete locatie voor gevonden. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Daarnaast heeft Meubelmakerij en Meubelrestauratie De Twijgen een nieuwe locatie gevonden. Hierop wordt hierna ingegaan.

Transformatie voormalig opslagloods Rechterensedijk 8b

Aan de Rechterensedijk 8b staat een opslagloods die decennia lang dienst heeft gedaan als opslag voor hout en andere materialen. Na de brand van de voormalig waterschapsloods is de opslagloods aan Meubelmakerij & Meubelrestauratie De Twijgen beschikbaar gesteld om deze startende onderneming verder te helpen. Hiermee is de continuïteit van het bij het landgoed passende bedrijf veilig gesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie echter voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Kantoor'. De wens bestaat in het bestemmingsplan vast te leggen dat de locatie door Meubelmakerij & Meubelrestauratie De Twijgen in gebruik kan blijven.

In afbeelding 2.9 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.

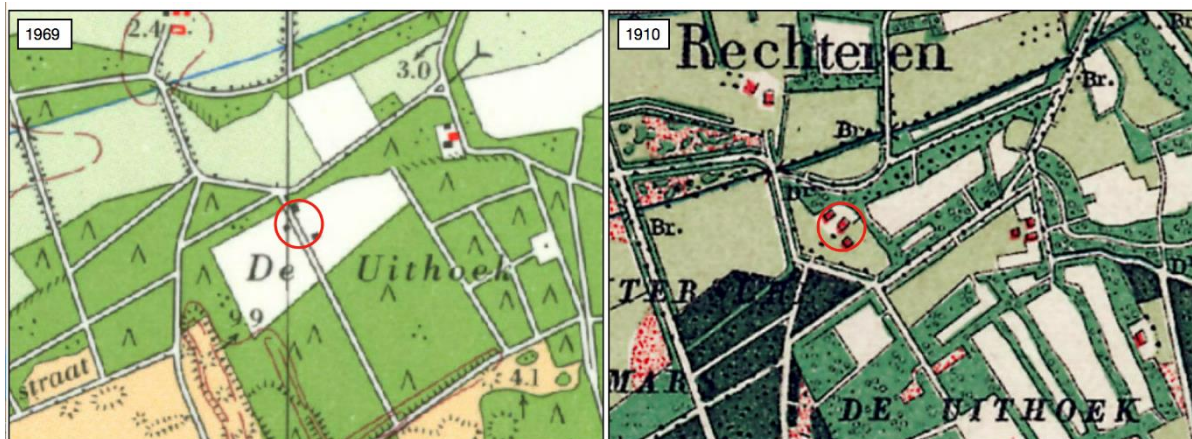


Afbeelding 2.9: Luchtfoto huidige situatie Rechterensedijk 8b (Bron: Provincie Overijssel)

Woning de Uithoek

Aan de Diezerstraat (ten westen van De Uithoek 2) bevindt zich een landbouwschuur met een oppervlakte van circa 95 m² die gebruikt wordt ten behoeve van de opslag van landbouwmachines. Het voornemen bestaat om bij mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op het landgoed deze bebouwing te slopen en ter plaatse een woning te realiseren. Hier wordt dan ook niet nader op ingegaan in het voorliggende principeverzoek.

In afbeelding 2.11 is de te slopen bebouwing op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.10: Historische kaarten De Uithoek (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 2.11: Luchtfoto te slopen bebouwing Diezerstraat (Bron: Provincie Overijssel)

Boerderij de Schaapskooi

Aan de Schaapskooiweg 8 bevindt zich een karakteristieke boerderij met zes (aangebouwde) opstallen. Het voornemen bestaat een deel van de aangebouwde stal en ruim de helft van de houtschuur te slopen. Het gaat om respectievelijk 220 m² en 145 m² aan sloopmeters. Daarnaast is het voornemen de bestaande karakteristieke woning en het te handhaven deel van de aangebouwde stal te splitsen in twee woningen. Er wordt daarmee één woning toegevoegd. De wens bestaat daarbij

de te handhaven bebouwing te kunnen gebruiken ten behoeve van kantoor aan huis of recreatieve overnachtingen. De overige opstallen zijn beeldbepalend en blijven gehandhaafd. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. In afbeelding 2.12 is weergegeven welke bebouwing behouden blijft en welke bebouwing gesloopt wordt.



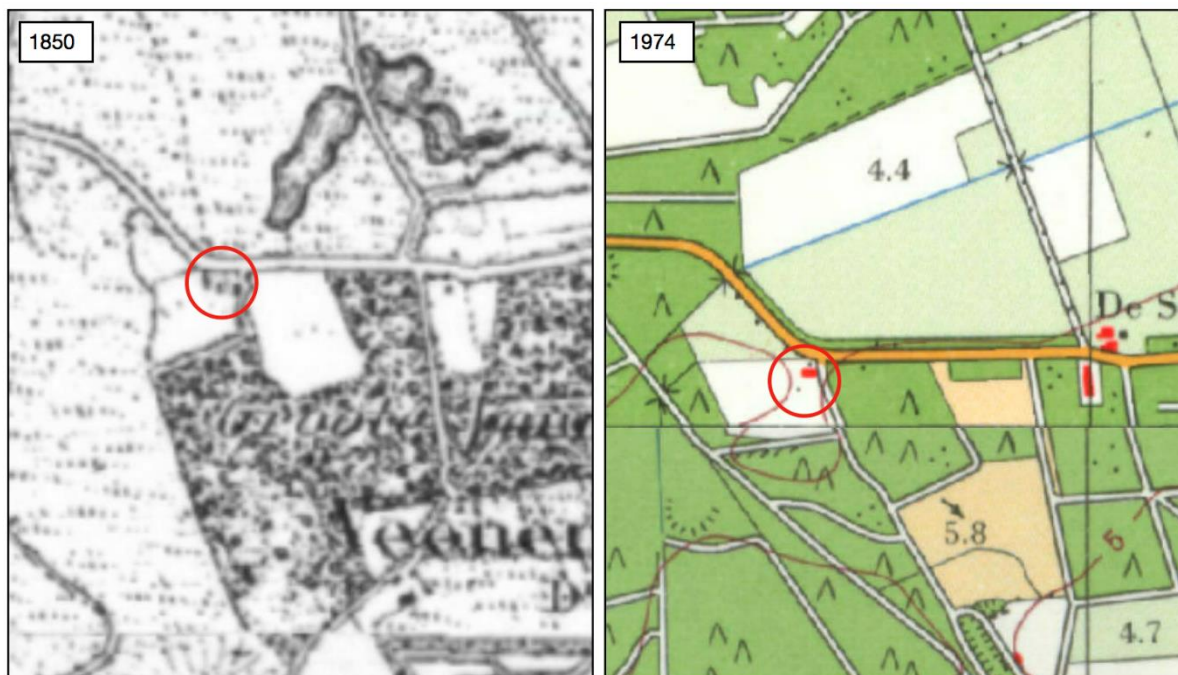
Afbeelding 2.12: Luchtfoto huidige en gewenste situatie Schaapskooiweg 8 (Bron: Provincie Overijssel)

Verdwenen erf aan de kamp

Aan de Schaapskooiweg (circa 350 meter ten westen van de Schaapskooiweg 8) is tot circa 1974 een erf aanwezig geweest. Het erf is vanaf circa 1850 op historische kaarten zichtbaar. In afbeelding 2.13 zijn historische kaarten opgenomen waarop te zien is dat er vroeger een erf op de locatie aanwezig is geweest. Op historische kaarten is de locatie aangeduid als Vennenberg/ Veenenberg.

In het veld is de erfplek als zodanig herkenbaar, aan de rand van de kamp (nu in gebruik als weide). Het bosperceel ligt dicht tegen de locatie. Hierdoor ligt de erfplek 'minder vrij' aan de rand van de kamp dan eerder. Deze plek is vanuit historie, in relatie tot de ontwikkeling van het landschap geschikt voor een ontwikkeling van een kleinschalig woonerf. Het erf lag altijd vrij dicht aan de weg, maar vanwege wegverkeerslawaaï is een locatie halverwege de bosrand in de huidige situatie beter passend.

Het voornemen bestaat ter plaatse twee woningen (woning & schuurwoning) te realiseren. De gewenste locatie van de woningen is indicatief in afbeelding 2.14 weergegeven.



Afbeelding 2.13: Historische kaarten Erf aan de Kamp (Bron: Topotijdreis)



Afbeelding 2.14: Gewenste locatie woningen aan de Kamp (Bron: Provincie Overijssel)

Het Oversticht heeft uitgangspunten geformuleerd en een eerste schets van een te realiseren woning gemaakt. Dit is als bijlage 5 bijgevoegd.

Nieuwbouw 't Goagel

Op een rivierduin in Hessum, aan de noordoostzijde van het landgoed staan twee landschapsontsierende schuren. Het voornemen is deze schuren te slopen en ter plaatse een klimaatneutraal woonhuis te realiseren. Voor deze ontwikkeling zal in een later stadium een apart bestemmingsplan worden opgesteld, aangezien deze ontwikkeling op basis van het KGO beleid mogelijk gemaakt gaat worden. Hier wordt dan ook niet nader op ingegaan in het voorliggende principeverzoek.

2.2 Overige gewenste ontwikkelingsmogelijkheden

Om het landgoed ook in de verdere toekomst toekomstbestendig te houden is het gewenst dat het op te stellen bestemmingsplan mogelijkheden biedt om door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden van de planologische kaders af te wijken. Door het opnemen van dergelijke bevoegdheden kunnen kortere en eenvoudigere procedures worden toegepast, hetgeen ten goede komt aan het geven van vervolgfuncties aan vrijkomende locaties en hiermee de toekomstbestendigheid van het landgoed.

Hieronder worden de gewenste afwijkings-/ wijzigingsmogelijkheden besproken.

- **Algemene sloop/ herbouw regeling**

De wens bestaat een regel op te nemen waarbij een gebouw binnen het plangebied gesloopt wordt en deze op een andere locatie weer teruggebouwd kan worden. Gedacht wordt aan een regeling om bebouwing tot 250 m² één op één terug te bouwen en bij bebouwing boven de 250 m² een deel af te romen.

- **Algemene functiewijzigingsmogelijkheden**

De wens bestaat een regeling op te nemen om de functie van bestaande erven geheel om te zetten naar andere functies zoals bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en recreatieve functies. Daarnaast bestaat de wens een zelfde regeling op te nemen voor individuele gebouwen.

- **Afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden uit bestemmingsplan Buitengebied**

De afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan overgenomen.

3. Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017

3.1.1 Algemeen

In november 2017 is het beleidsstuk 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017' door de gemeenteraad van Dalfsen vastgesteld. Het doel van het beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied.

Het uitgangspunt is het landelijk gebied landelijk te houden. Dit betekent dat een aantal functies en uitbreidingen niet zomaar toe worden gestaan, maar dat er wel kansen zijn. Met name als een plan aansluit bij de wenselijke ontwikkelingsrichting en kwaliteiten van de plek. Het volgende stappenplan wordt daarbij doorlopen:

Stap 1. Past het plan in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen?

- Ja. Indien nodig kan er een vergunning worden aangevraagd;
- Ja, maar er is een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) nodig. De voorwaarden hiervoor zijn ook in het bestemmingsplan opgenomen. Het college beoordeelt of aan het initiatief meegewerkt kan worden
- Nee. In dat geval wordt er gekeken of het plan in de structuurvisie Buitengebied (stap 2 en 3) past. De gemeenteraad is dan in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

Stap 2. Past het plan in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied?

Het buitengebied is opgedeeld in deelgebieden, waarbij per functie de ontwikkelingsrichting die voor het betreffende deelgebied geldt is aangegeven. Hierbij wordt het stoplichtprincipe toegepast:

- groen: goede mogelijkheden voor ontwikkelingen, waarbij wel goed moet worden gekeken naar de ontwikkeling en de locatie;
- oranje: er zijn wellicht wel mogelijkheden voor ontwikkeling. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de ontwikkeling en de locatie;
- rood: er zijn geen mogelijkheden voor ontwikkelingen. Er kan niet worden meegewerkt aan de ontwikkeling.

Stap 3. Sluit het plan aan bij de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied?

In de ontwikkelingscriteria staan specifieke eisen voor ontwikkelingen in het betreffende deelgebied deze zijn ingedeeld in: Economische duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Ecologische duurzaamheid.

Er wordt gekeken hoe het verzoek, al dan niet met aanpassingen kan voldoen aan deze criteria. In sommige gevallen is met een aanpassing of voorwaarde het verzoek toch in te passen. Als duidelijk is dat een ontwikkeling hieraan niet kan voldoen kan er niet mee worden gewerkt.

Stap 4. Zijn er andere mogelijk belemmeringen?

Globaal wordt gekeken of er bijvoorbeeld vanuit milieu of ander gemeentelijk beleid of beleid of regelgeving van hogere overheden nog belemmeringen voor kunnen komen om de ontwikkeling te realiseren. Zo stelt de omgevingsverordening van de provincie nog aanvullende eisen bijvoorbeeld voor:

- Ontwikkelingen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water moeten altijd een investering leveren in deze zone voor natuur en water;
- Ontwikkeling van agrarische bedrijven waarbij voldaan moet worden aan de Kwaliteitsimpuls Agro en Food;
- Ontwikkeling van zonneparken op maaiveld waarbij voldaan moet worden aan de Kwaliteitsimpuls Zonnevelden;

Als er wettelijke belemmeringen zijn kan er niet aan het verzoek worden meegewerkt.

3.2 Rood voor rood beleid

3.2.1 Algemeen

De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden.

3.2.2 Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen

Rood voor rood aanvragen zijn complex en vragen veel voorbereiding en ambtelijke inzet. Door onderscheid te maken tussen minder complexe en complexe aanvragen kan voor zowel aanvrager als gemeente winst worden behaald. De winst zit vooral in de doorlooptijd van de aanvraag, ambtelijke ondersteuning bij het voorbereiden van aanvragen, en de investeringen in tijd en geld die de aanvrager vooraf moet doen. In voorliggend geval is sprake van een reguliere aanvraag. Er wordt daardoor niet nader op de lichte aanvraag ingegaan.

3.2.3 reguliere aanvragen

Sloop

- Er moet minimaal een oppervlakte van 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden;
 - Bij sloop van kassen geldt dat er minimaal 4500 m² aan kassen gesloopt moet worden.
 - Het gehele (voormalige agrarische) gebouwencomplex (met uitzondering van de (voormalige) bedrijfswoning en 150 m² bijgebouw) moet worden gesloopt. Daaronder vallen ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos;
 - Als het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m² gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.
 - Het bundelen (samenvoegen) van slooppoppervlaktes van twee of meer locaties (erven) in één aanvraag is mogelijk;
 - Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten vindt afstemming tussen de gemeenten plaats;
 - Een erf moet in zijn geheel in één rood voor rood plan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om de ene schuur in te zetten voor het ene plan en de overige voor een ander plan. (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Er kan maar eenmaal per locatie/erf rood voor rood worden toegepast.
-
- De sloop wordt in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid door de aanvrager uitgevoerd.

Bouwkavel compensatiewoning

Aantal kavels

- Ter compensatie van de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan onder voorwaarden één bouwkavel voor een woning worden toegekend;
- Alleen wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is en er een veelvoud van 850 m² landschapsontsierende gebouwen of 4500 m² kassen wordt gesloopt, kan een extra bouwkavel voor een woning worden verkregen;

Situering bouwkavel

- Uitgangspunt is het terugbouwen van de compensatiewoning op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. Als terugbouwen op deze locatie niet mogelijk is, kan op een andere slooplocatie worden teruggebouwd;
- Toekenning van een bouwkavel voor een woning is mogelijk als:
 - een compensatiekavel aantoonbaar inpasbaar is in de bestaande structuren en kwaliteiten van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert;

- ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zich tegen het toekennen van een bouwka­vel niet verzetten;
- de bouwka­vel voor een woning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven.
- Het is niet mogelijk om een bouwka­vel voor een compensatiewoning te realiseren op een andere locatie dan een slooplocatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt;

Waarde bouwka­vel

- Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwka­vel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwka­vel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwka­vel op de slooplocatie. De kosten van bouwrijp maken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde van de bouwka­vel in mindering gebracht;
- De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwka­vel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde bij de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager.

Omvang en aantal woningen

- De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel is maximaal 750 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²);
- Deze inhoudsbeperking geldt niet als de woning binnen een dorpskern wordt gebouwd. Dan geldt de maatvoering zoals die in de omgeving van deze ka­vel gebruikelijk is;
- De grootte van de bouwka­vel is minimaal 1000 m², tenzij ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit een kleine ka­vel aanvaardbaar is;
- Op een bouwka­vel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.
 - Bij afspraken op basis van een integraal plan voor een nieuw landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed;
 - Bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er vanuit de gemeente op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of op een andere manier, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwka­vels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd en hiervoor een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

Landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit

- Wat terug gebouwd wordt moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap moet niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd zijn. De gemeente geeft de randvoorwaarden aan voor het opstellen van een

landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, het Landschapontwikkelingsplan, de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel moeten hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, materiaalgebruik, parkeren, verlichting etc.;

- De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent van het Oversticht. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave.

Kosten en investeringen

- Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning moet de aanvrager de sloopkosten en de investering in de ruimtelijke kwaliteit bekostigen, terwijl de aanvrager 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen landschapsontsierende gebouwen mag houden;
- De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs-)woning - als gevolg van de sloop - komt ten gunste van de aanvrager aan de regeling en blijft buiten beschouwing in deze regeling;
- De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet als investering ruimtelijke kwaliteit.

Investering in ruimtelijke kwaliteit

- In onderling overleg tussen aanvrager en de gemeente worden afspraken gemaakt over inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatie bouwkaavel plaats. De inzet kan ook elders op het perceel of in de gemeente plaatsvinden;
- De aanvrager moet de gemeente voldoende inzicht geven in de te realiseren meerwaarde van de investering in de ruimtelijke kwaliteit en in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard;
- Als de (gehele) investering in ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager dan stort deze het restant in de door de gemeente ingestelde Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

3.3 VAB beleid

3.3.1 Algemeen

Er zijn in het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. De nieuwe functie moet qua aard en omvang binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijst. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de algemene toetsingscriteria en de specifieke criteria.

3.3.2 Toetsingscriteria algemeen

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap;
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt in principe gesloopt;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast;

- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben.
- Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting voor landbouw zoals aangegeven in de deelgebieden in de Structuurvisie Buitengebied. Agrarische bedrijven hebben meer ontwikkelingsruimte in deelgebieden waar landbouw de ontwikkelingsrichting "groen" heeft, dan in de deelgebieden waar de ontwikkelingsrichting inzet op ruimte voor andere functies;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

3.3.3 Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten

Hergebruik voor wonen

- Agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Mits de karakteristiek van het pand dit toelaat en in stand blijft;
- Splitsing of het toestaan van meerdere woningen op een erf kan alleen bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast de benutting van de oorspronkelijke boerderij voor wonen kan het ook gaan om hergebruik van karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die gesloopt worden. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

Wonen en zorg

Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan initiatieven voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een vrijkomend agrarisch bedrijf kan geheel worden ingericht voor hergebruik voor zorg, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Ook het wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de inkoop van zorg en vergoeding van kosten afzonderlijk overleg met de gemeente noodzakelijk is. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied zal altijd in overleg gaan met de Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente.

Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf. Er moet sprake zijn van een nevenactiviteit die ondergeschikt is bij het bestaande agrarische bedrijf.

Hergebruik bebouwing op landgoed

Het beleid mag ook toegepast worden op gebouwen die binnen de grenzen van een landgoed liggen. Het hoeft hierbij niet specifiek te gaan om een voormalige agrarische bebouwing. Het hergebruik moet passend zijn op het landgoed en bijdragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed.

3.4 Toetsing aan Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017

3.4.1 Algemeen

Er is sprake van twee soorten ontwikkelingen. Allereerst is er sprake van sloop van landschapsontsiende bebouwing, waarvoor ter compensatie 5 woningen worden verkregen (poortwoning, voormalig waterschapsloods, woning Uithoek, boerderij de Schaapskooi en woning verdwenen erf aan de kamp). Deze ontwikkelingen sluiten aan bij het gemeentelijke rood voor rood beleid. Daarnaast worden er nieuwe functies verkregen voor bestaande voormalig agrarische bebouwing

(transformatie paardenstallen, De Hofstee, Rechterensedijk 8a en Rechterensedijk 8b). Deze ontwikkelingen sluiten aan bij het VAB-beleid.

3.4.2 Rood voor rood

In bijlage 6 is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven. In totaal wordt er minimaal 4.290 m² aan landschapsontsiende bebouwing met asbest gesloopt. Bij de sloop van een dergelijke oppervlakte aan landschapsontsiende bebouwing wordt voldoende gesloopt voor het realiseren van 5 compensatiewoningen. De compensatiewoningen worden op locaties gerealiseerd waar minimaal 300 m² gesloopt wordt (woning waterschapsloods), binnen bestaande karakteristieke bebouwing (splitsing boerderij de Schaapskooi) of op/ nabij locaties waar vroeger een erf aanwezig was (poortwoning, woning de Uithoek en verdwenen erf aan de Kamp). Het behoud van de karakteristieke boerderij en het realiseren van woningen op/nabij locaties waar vroeger een erf aanwezig was, is cultuurhistorisch dusdanig waardevol, dat voor deze locaties van de eis voor het realiseren van een woning op een slooplocatie kan worden afgeweken.

In het op te stellen bestemmingsplan worden de uitgangspunten qua omvang zoals in het rood voor rood beleid verwoord vastgelegd. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast. Dit wordt bij een positief principebesluit nader uitgewerkt.

3.4.3 VAB

De nieuwe functies in bestaande bebouwing (transformatie paardenstallen, De Hofstee, Rechterensedijk 8a en Rechterensedijk 8b) worden in voormalig agrarische bebouwing en binnen de grenzen van het landgoed gerealiseerd. De omliggende landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt op voorhand geen belemmeringen te verwachten en gaan de ontwikkelingen niet gepaard met een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast. Dit wordt bij een positief principebesluit nader uitgewerkt.

3.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van Landgoed Rechteren en daarmee het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vertaalt zich onder meer in de sloop van landschapsontsiende bebouwing, de landschappelijke inpassing van de erven, het terugbrengen en behouden van cultuurhistorisch waardevolle elementen en het versterken van de recreatieve functie. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling zoals genoemd in de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' en wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het landgoed. Ten aanzien van de milieutechnische haalbaarheid en de gevolgen voor de waarden in en rond de voorgenomen ontwikkeling is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit de ontwikkelingsvisie volgt dat er op voorhand geen milieutechnische belemmeringen zijn en aanwezige waarden in en rond de locaties eveneens op voorhand geen belemmeringen vormen.

4. Beeldkwaliteit

Er wordt een beeldkwaliteitsplan voor het gehele landgoed opgesteld bij een positieve principe-uitspraak. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen, zodat deze kaders vastliggen voor toekomstige ontwikkelingen.

5. Draagvlak

Er is via twee sporen in het maatschappelijk draagvlak geïnvesteerd. Allereerst zijn bewoners, huurder, pachters en andere belanghebbende partijen uitgenodigd om de algehele visie voor de toekomst van het landgoed te bespreken. Het gewenste nieuwe bestemmingsplan om de ontwikkelingen mogelijk te maken, vormde hier een belangrijk onderdeel van. De aanwezigen hebben op deze bijeenkomst hun visie op de toekomst van het landgoed kenbaar gemaakt en gaven aan positief te zijn over de ontwikkelingen.

Daarnaast is de gemeenteraad van Dalfsen eveneens op het landgoed uitgenodigd, zodat de raad mee wordt genomen in de gewenste toekomst van het landgoed. Ook de gemeenteraad was positief over de plannen.

6. Verzoek

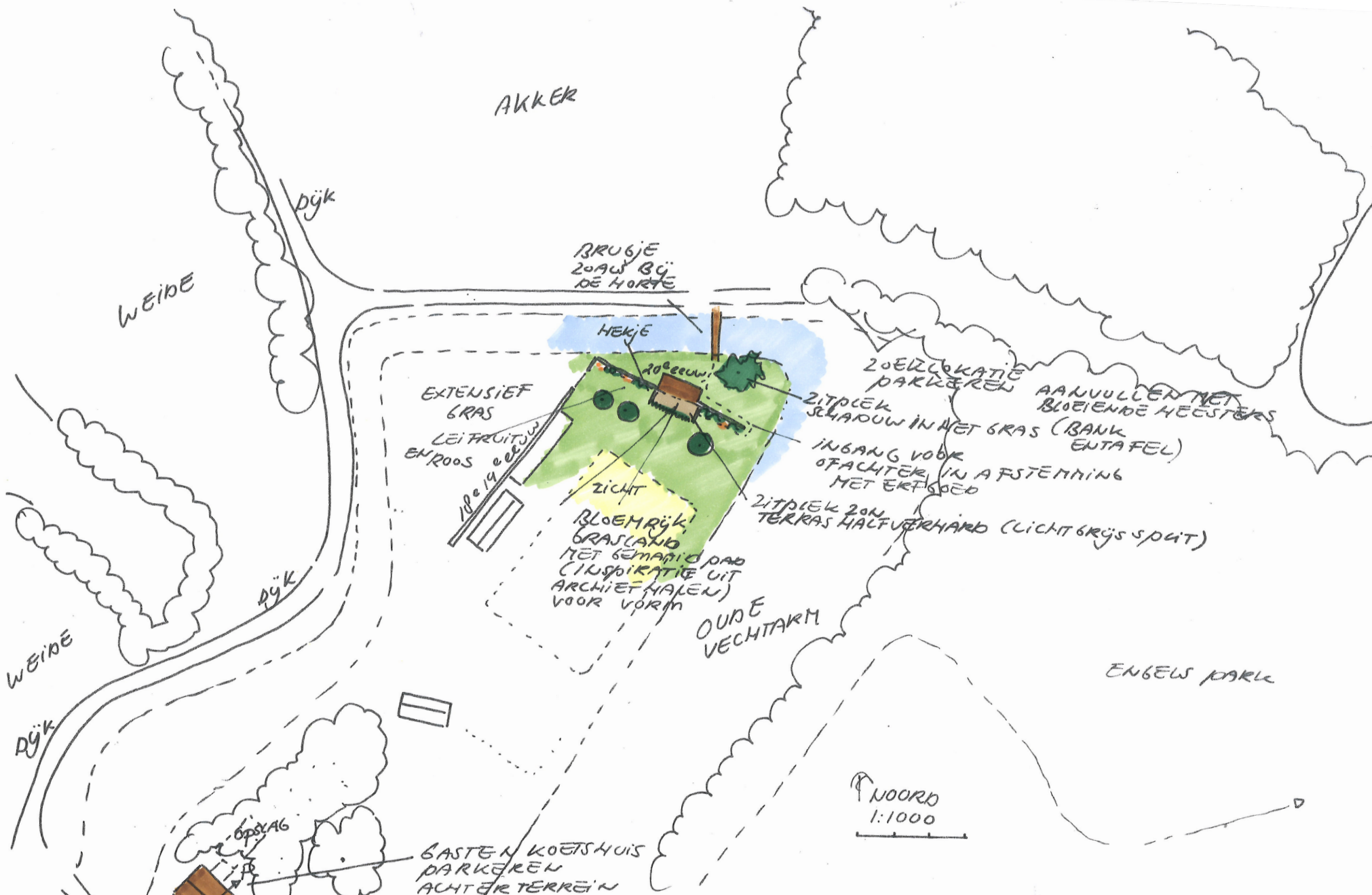
Verzoek

Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan de hiervoor beschreven ontwikkelingen.

Na een positieve principe-uitspraak van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Ch. A graaf van Rechteren Limpurg



AKKER

WEIDE

Dijk

BRUGJE
20' AL BIJ
DE HORT

HEKJE

EXTENSIEF
GRAS
LEI FRUITBOOM
EN ROOS

ZOEKLOCATIE
PARKEREN

AANVULLEN MET
BLOEIENDE HEESTERS
(BANK
ENTAFEL)

ZITPLEK
SCHADUW IN NET GRAS

INGANG VOOR
OF ACHTER (IN AFSTEMMING
MET ERFGED)

ZITPLEK ZON
TERRAS HALFVERHARD (LICHT GRYS SPAT)

ZICHT
BLOEMRIJK
GRASLAND
MET SEMAPIO PAD
(INSPIRATIE UIT
ARCHIEF HALEN)
VOOR VORM

OUD E
VECHTARM

ENGEW PARK

WEIDE

Dijk

Dijk

OPSLAG

GASTEN KOETS HUIS
PARKEREN
Achter terrein
DOORrijDEN KOETS HUIS
Fietjel IN KOETS HUIS / EUT. AUTO OOK TIJDELIJK
VOOR TERREIN VRIJ HOUDEN (ALLEN TIJDELIJK)
(IN EN UIT RIJDEN)

NOORD
1:1000

5 De Hofstee

Randvoorwaarden voor herontwikkeling

- Het erf de Hofstee is al altijd een plek van reuring, een 'werkplaats' met activiteit die gezien mag worden. Het is wenselijk deze sfeer te behouden door hergebruik van bestaande volumes, evt. in combinatie met nieuwbouw.
- De plek is nu vrij besloten ruimtelijk gezien. Enerzijds een kwaliteit, anderzijds kan het erf zich meer naar buiten richten, meer zichtbaar zijn om mensen van buiten te trekken. Bij een landgoed-erf past de zichtbaarheid van een uitnodigend 'werkerf'. Plek waar mensen samen komen.
 - Meerdere opties. De graansilo met de (Marshall)schuur als cluster herontwikkelen. De marktvaart hiernaar is niet groot. Maar toch eerst nagaan wat de waarde is van de (Marshall)schuur als volume op zichzelf en in relatie tot de graansilo en het gehele erf.
 - Denken in een groeimodel/fasering: m2ers benutten voor de RvRood opgaven, als vliegwiel. Nagaan wat benodigd is. Op het erf klein starten met hergebruik (optie is nog een deel van de Marshall schuur benutten met een tijdelijke unit/eenvoudige verbouwing, besloten haak naar het spoor). Mogelijk op termijn wordt de plek zo interessant en ziet men mogelijkheden en kan er wat kleinschalig in combinatie worden gebouwd.
- Kracht van de plek is de besloten hof/boerderij met binnenplaats vorm. Dit geeft ook luwte. Het spoor en een drukke weg zijn nabij. De binnenplaats structuur kan ook op een andere manier gecreëerd/versterkt worden na sloop van de kapschuur en de melkveestallen. De oppervlakte te slopen gebouwen is groot - de opgave voor herinrichting van het achtererf vraagt dan ook extra aandacht en mogelijk dat hier gekeken kan worden naar het herbouwen van een woning of ander volume.
 - de (Marshall) kapschuur is een bijzonder gebouw, op zichzelf: structuur van gebinten. Maar met name ook in relatie tot de silo. Hij draagt bij aan de ruimte werking van de hof. Echter het volume is (te)groot en vanuit economisch oogpunt is het nodig om de opstal wel rendabel te kunnen benutten. De kapschuur is karakteristiek en behoort tot erf dat als gemeentelijk monument is aangemerkt, maar we moeten verder nagaan of deze echt behoudenswaardig is.
- De graansilo is een bijzonder gebouw, iconisch. Een eigenwijs volume, gekoppeld aan het spoor. Eigen historie van gebruik. Waardevol op zichzelf. Het gebouw staat in het verlengde van de laan. Het is heel wenselijk dit gebouw als icoon te versterken, zichtbaar te maken.
 - inspiratie hergebruik hoge silo De Mars in Zwolle. Intern een huid aanbrengen. Lamellen voor lichtinval.
- Herontwikkeling van het erf met het kantoor/timmerloods, de graansilo, de boerderijwoning en de rentmeesterswoning als markante elementen op het erf. Daarbij is de (Marshall) kapschuur ondersteunend). Door sloop van de veestal komen de bovengenoemde gebouwen beter uit.
- De boerderij en rentmeesterswoning (met luiken en details) markeren het landgoed, maar ze zijn nu verscholen in de doorgegroeide erfaanplant (deels aanplant voor inpassing stallen). De volumes kunnen een entree vormen, de aandacht trekken naar het landgoed vanaf de doorgaande weg. Opschonen van opgaand groen (singels), Openheid

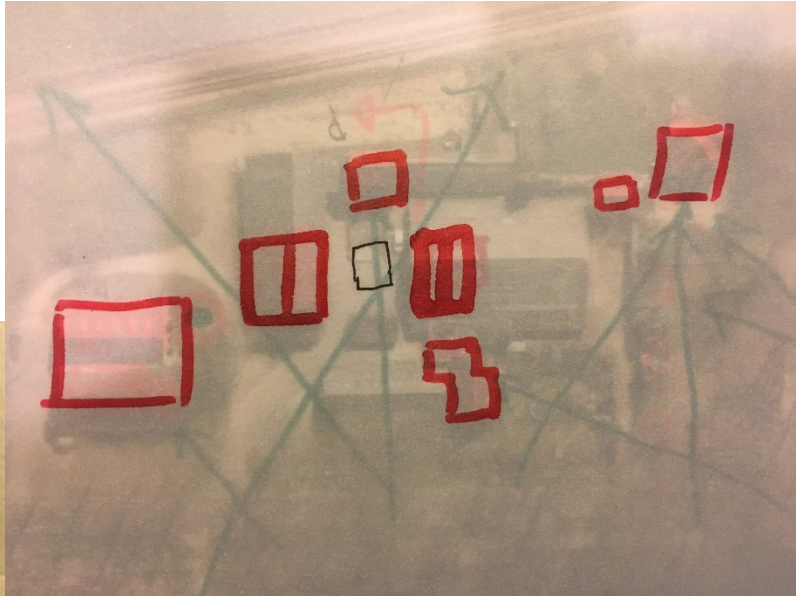
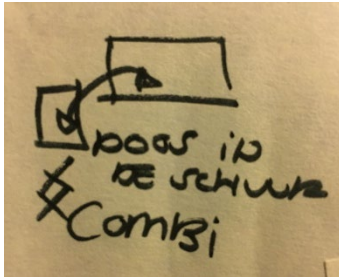
versterken. Nieuwe aanplant van fruit, gras en enkele losse bomen als linde, tamme kastanje, noot (nuts karakter). De nieuwe aanplant versterkt de eenheid van de te behouden volumes.

- Mestplaats op het middenerf is te gebruiken als terras wanneer een nieuwe functie hier om vraagt. Parkeren tussen het spoor en de silo (lager gelegen), uit het zicht van het erf.

Ruimtelijk principe



Principe opschonen erf en maken doorzichten vanaf de weg en vanaf de entree van Rechteren



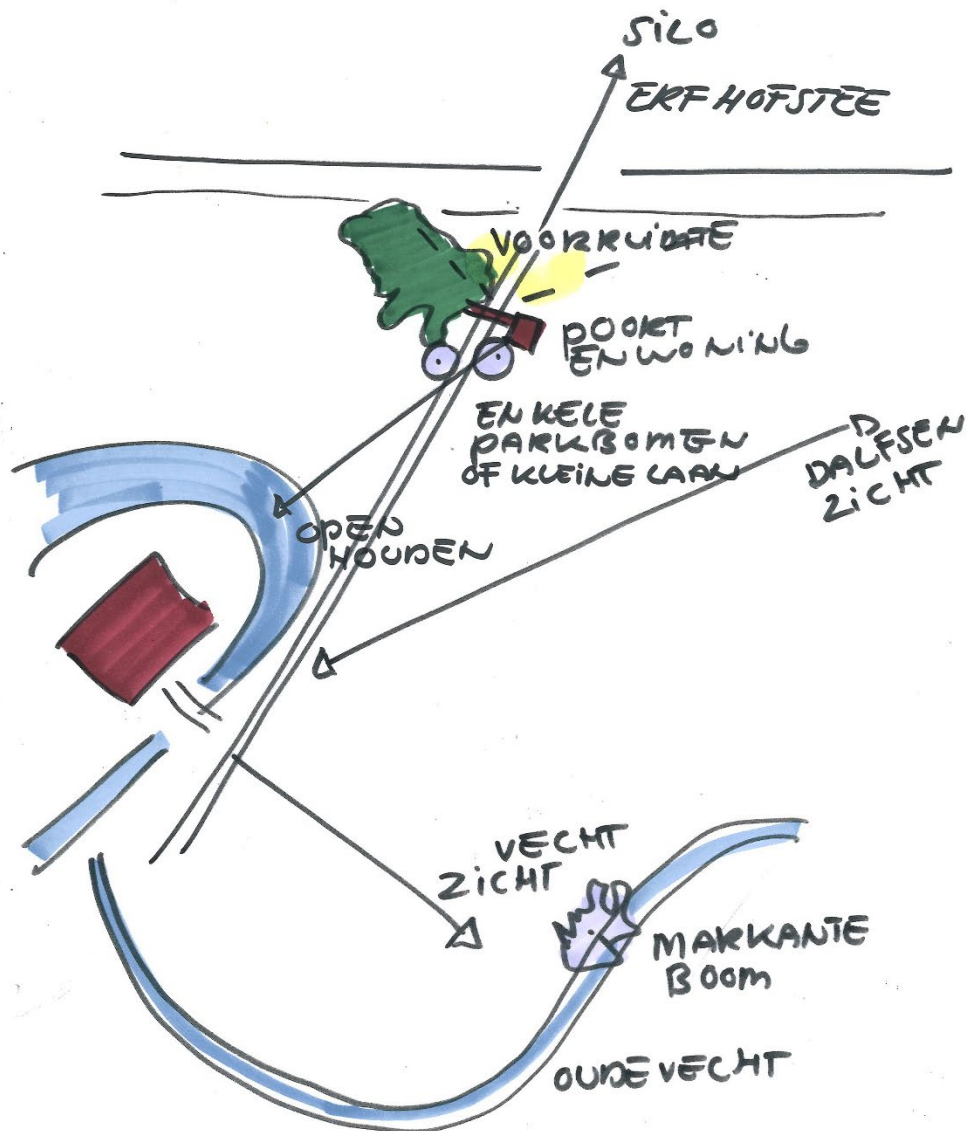
Bepalende volumes op het erf behouden en/of evt sloop en nieuwbouw. Doorontwikkelen kwaliteit van de hof. Optie is een van de (Marschall)kapschuur behouden, de silo en deze schuur in combinatie benutten. Luwte van het spoor door de geschakelde vorm.

8 Entree en poortgebouw/woning

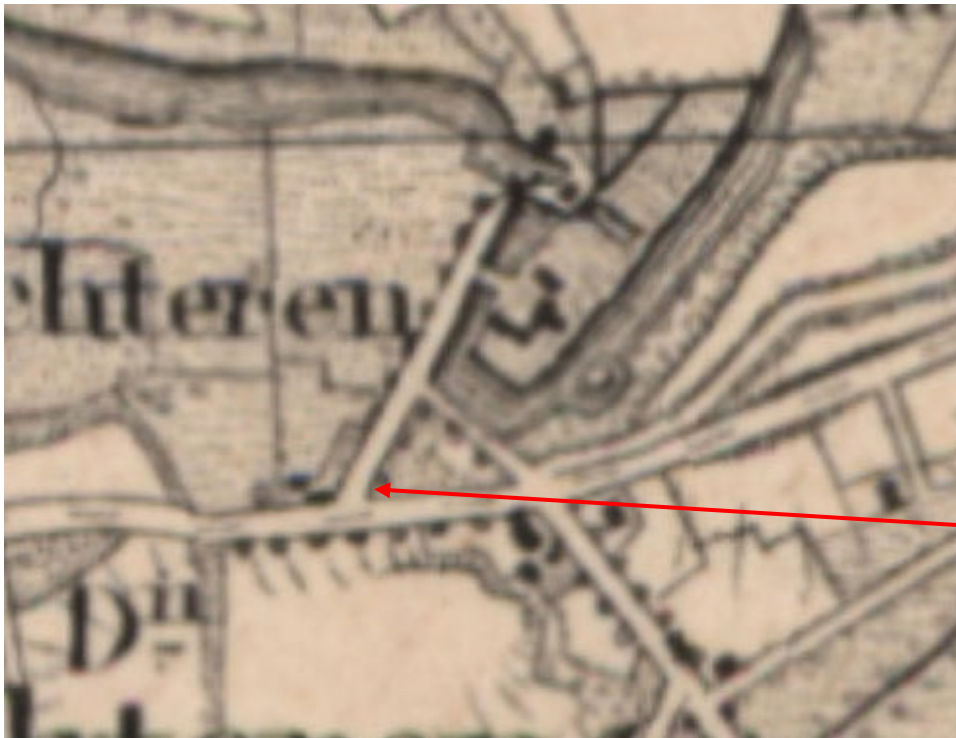
Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling entree en poortgebouw/woning

- De entree ontwerpen in relatie tot het erf De Hofstee aan de overzijde van de weg.
- De huidige entree mist allure. Een nieuw bouwvolume, zal niet misstaan op deze plek en is vanuit de historie passend. Op deze locatie is de ontwikkeling van een alzijdig pand (inpandige garage/schuur/werkruimte), entree en zicht richting kasteel. Het nieuwe volume zonder geen luiken, in de zelfde stijl als het huis. De luiken zijn passend op het erf aan de overzijde.
 - Poorthuizen (voorbeelden van Zonnebeek, Schoonheten, Rams Woerthe, Singraven) staan op afstand van de weg. Het huis/ de huizen zijn alzijdig. Hebben een relatie in stijl met het hoofdhuis, maar meer eenvoudig van vorm/detail. Poortwoning en toegangspoort/hekwerk horen bij elkaar.
- Het ontwerp van de poort en woning en de buitenruimte is een integrale ontwerpogave. Een stenen poort met hekwerk in stijl van het kasteel is mogelijk. De poort mag op een andere plek dan de historische. Maar wel op enige afstand van de weg (50 meter?). Bij herplaatsen gebruik maken van de oude elementen, aanvullen kan op een eigentijdse manier. De voorgestelde sfeer, passend bij het hoofdhuis maar eenvoudiger uitgevoerd, is helder gekozen. Ontwerpen vanuit de kenmerken van de oude poort. Het draadhek langs de openbare weg opnemen in de beplanting/een haag aan de weg, zoek met nieuwe aanplant verbinding met de poort zodat een mooie entree ontstaat.
- De toegang was eerder als laan beplant, aan het einde van een brug een groep bomen. Maar als je bomen opnieuw aanplant is Kasteel Rechteren in de toekomst niet meer zichtbaar vanaf Dalfsen, dat is nu juist waardevol. Geen boomgroep en laan langs de gehele toerit terugbrengen. Bij de poort en de woning kan een deel van de oude laan wel worden hersteld. Deze laan niet veel verder dan het parkbos doortrekken.
- Het zicht van en naar Dalfsen optimaliseren. De relatie van Rechteren met het landschap van de (oude) Vecht en ook (de kerktoren van) Dalfsen ontbreekt. Het groen is aaneengeregen. Door het water beter zichtbaar te maken ook rond kasteel en de oude loop te accentueren krijg je ook meer het gevoel van een verdedigbaar kasteel (wat het ooit is geweest).
- Enkele markante (park)bomen laten staan, eventueel nieuwe aanvullen om het zicht te richten op Dalfsen en de Vecht. Denk aan een Libanon Ceder bv, als bijzondere boom. Deels in de hoek nabij de poortwoning.
- Aardappelkelder is niet functioneel, niet aantrekkelijk voor hergebruik. Verwijderen of opnemen in de tuin van de nieuwe poortwoning.
- De graansilo komt in de zichtlijn van de toegangslaan als icoon.
- Het asfalt kan blijven. Het landgoedkarakter zit hem juist in de andere genoemde aanvullingen van de parksfeer en de zichtlijnen. Asfalt is functioneel en neutraal.

Principe entree Rechteren en poortwoning



Versterken entree Rechteren met poortwoning en hekwerk. Entree in relatie met landschap, erf Hofstee. Herstel zichtrelatie Rechteren-Dalfsen door opschonen aanplant op enkele plekken.



1895



1850

Situatie 1895 en 1850 met een tweede toegang in het verlengde van de laan ten zuiden. Periode van voor de Engelse parkaanleg. Het poortgebouw/erfje zichtbaar bij de westelijke ingang. Op de kaart van 1850 lijkt er langs de toegangslaan ook een volume te staan, 'een vlekje van een gebouw'

(bron: topo tijdreis).

WEIDE /
AKKER

SPOORLIJN

WEIDE /
AKKER

HOOFDEUR

WEIDE /
AKKER

GRASRANDE
NOEFER

EFTEENDEUR
BLOEMBOMEN
(GRAS, BEENTUIN)

TERRAS (GEEN
SCHUTTINGEN)

EFTEENDEUR

WONINGEN IN
SCHUURVORM
VARIATIE IN VORM
EN MATERIAAL
'FAMILIE'

↑ NOORD
ERFWATERSCHAPSGRAAS

0 10 15

TATNEKAS
OF
LINDEN



2 Verdwenen erf aan de kamp

Ontwikkeling van de plek

Op historische kaarten is te zien dat op deze plek, genaamd Vennenberg/Veenenberg, vermoedelijk al voor 1850 agrarisch in gebruik was. Een gebouw is zichtbaar op de uitsnede van 1850. De locatie ligt verhoogd in het landschap, de naam –berg duidt hierop. Deze plek was gunstig om een boerderij te stichten en land te ontginnen. Het erf werd gesitueerd aan een kamp (een akker). Het gebruik varieerde door de tijd. Het erf is tot 1975 op deze locatie aanwezig geweest.

Ook op andere plekken in dit gebied liggen erven. Het landschap is kleinschalig. Bossen met naald en loofhout, akkers, weiden en heide in de lagere delen wisselen elkaar af.

Het gebied is grootschalig ontgonnen in het begin van de 20^e eeuw. In 1933 is zichtbaar dat ook de lager en meer venige gronden verveend zijn en in gebruik raken voor de landbouw. Op de hogere delen werd meer bos aangeplant. Met name naaldhout.

Motivatie herontwikkeling erf

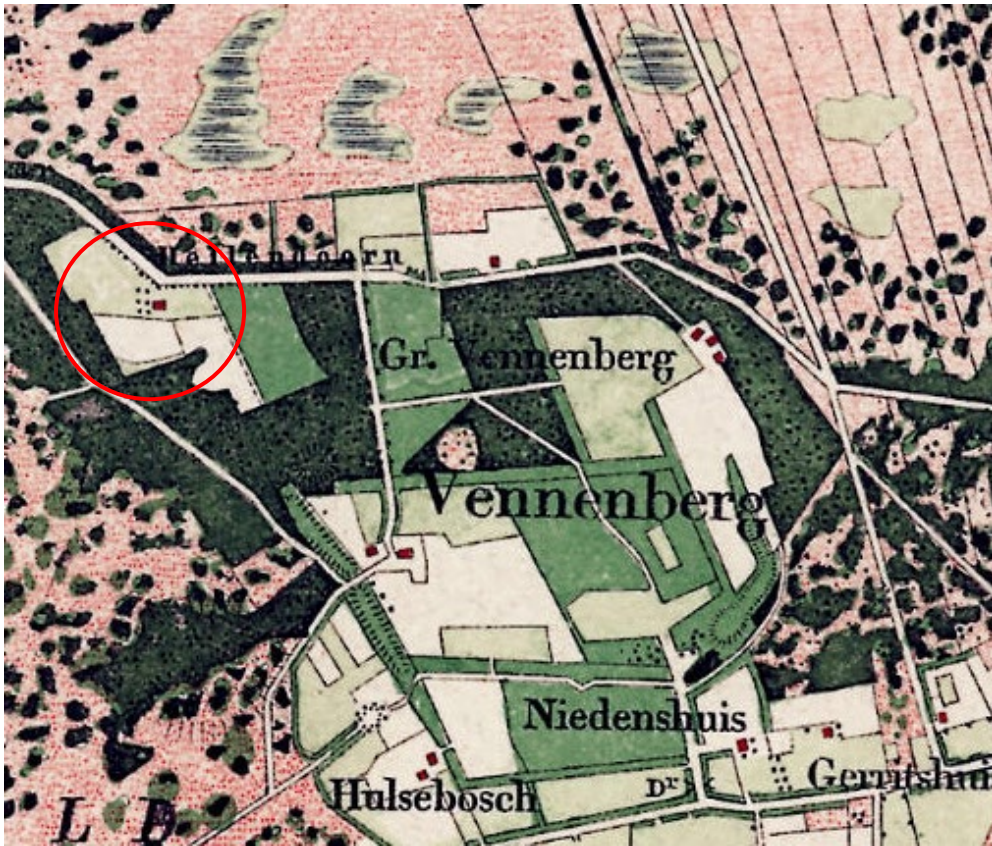
In het veld is de erfplek als zodanig herkenbaar, aan de rand van de kamp (nu in gebruik als weide). Het bosperceel ligt dicht tegen de locatie. Hierdoor ligt de erfplek ‘minder vrij’ aan de rand van de kamp dan eerder. Deze plek is vanuit historie, in relatie tot de ontwikkeling van het landschap geschikt voor een herontwikkeling van een kleinschalig erf. Het erf lag altijd vrij dicht aan de weg, maar vanwege geluid is een locatie halverwege de bosrand in de huidige situatie passend.

- Kleinschalig erf, hoofdgebouw met evt een klein bijgebouw. Ingetogen erfinrichting, nutskarakter, evt. met fruit (zichtbaar ook op oude kaart, stippen zijn duiding fruit of erfaanleg). Toegang bij voorkeur over type ‘karrespoor’, half of open verharding.
- Het zou wenselijk zijn meer afwisseling van open en besloten percelen te maken in het bos, maar vanuit de natuurbeschermingswet is dit niet eenvoudig te doen. Langs de weg stond langere tijd een bomenrij, deze kan hersteld worden. Dit komt de beslotenheid van de kamp ten goede.

Kaartenreeks 1850 tot 1974



situatie 1850



situatie 1896



situatie 1925



situatie 1933

Locatie



Vennenbergweg 1	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal
schuur 1		305	
bestaande of blijvende bijgebouwen		160	
niet omgerekend	0,00	305,00	305,00
omgerekend (met asbest)	0,00	259,25	259,25
omgerekend (zonder asbest)	0,00	305,00	305,00
aftrek toelage bijgebouwen			0,00
inzetbare m2	259,25	305,00	

Schaapskooiweg 8	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal
schuur 2		145	
bestaande of blijvende bijgebouwen		275	
niet omgerekend	0,00	145,00	145,00
omgerekend (met asbest)	0,00	123,25	123,25
omgerekend (zonder asbest)	0,00	145,00	145,00
aftrek toelage bijgebouwen			0,00
inzetbare m2	123,25	145,00	

Diezerstraat - Houtmars	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal
schuur 3		95	
geen bouwvlak - dus geen aftrek			
niet omgerekend	0,00	95,00	95,00
omgerekend (met asbest)	0,00	80,75	80,75
omgerekend (zonder asbest)	0,00	95,00	95,00
aftrek toelage bijgebouwen			0,00
inzetbare m2	80,75	95,00	

Rechterensedijk 6	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal	ASBEST GECHECKT
schuur 4	940			
schuur 5	335			
schuur 6	200			
schuur 7	450			
schuur 8	50			
schuur 9	82,5		Veel kleiner	
schuur 10	25			
schuur 11		30		
schuur 12		0	Melklokaal: gemeentelijk monument	
schuur 13	25			
mestkelder buiten gebouw		155		
bestaande of blijvende bijgebouwen		66		
niet omgerekend	2107,50	107,50	2215,00	
omgerekend (met asbest)	1167,50	25,50	1193,00	
omgerekend (zonder asbest)	2479,41	30,00	2509,41	
af trek toelage bijgebouwen			84,30	
inzetbare m2	2061,35	2425,11		

Tolhuisweg 8	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal
schuur 14		250	40+
schuur 15		680	-20
bestaande of blijvende bijgebouwen		75	
niet omgerekend	0,00	930,00	930,00
omgerekend (met asbest)	0,00	790,50	790,50
omgerekend (zonder asbest)	0,00	930,00	930,00
af trek toelage bijgebouwen			75,00
inzetbare m2	726,75	855,00	

Veerweg 7	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal	ASBEST GECHECKT
schuur 16	125			
schuur 17		95		

schuur 18		85	
schuur 19	200		
bestaande of blijvende bijgebouwen		geen	
niet omgerekend	325,00	180,00	505,00
omgerekend (met asbest)	200,00	153,00	353,00
omgerekend (zonder asbest)	382,35	180,00	562,35
af trek toelage bijgebouwen			100,00
inzetbare m2	393,00	462,35	

Dalmsholterweg 1a	m2 met asbest	m2 zonder asbest	totaal
voorm. schuur waterschap		760,49	
bestaande of blijvende bijgebouwen		240	
niet omgerekend	0,00	760,49	760,49
omgerekend (met asbest)	0,00	646,42	646,42
omgerekend (zonder asbest)	0,00	760,49	760,49
af trek toelage bijgebouwen			0,00
inzetbare m2	646,42	760,49	

Let op! Alleen de witte cellen invullen

totaal aantal sloop m2	4877,99
afrekken toelage bijgebouwen	259,3
optellen mestkelder (155/2)	75
totaal inzetbare m2	4693,69

		met asbest	zonder asbest
Omgerekend		<u>4290,76</u>	<u>5047,95</u>
m2 nodig -->	1000		4048
m2 nodig -->	850	3441	

Toetsing ontwikkelingen aan gemeentelijk beleid

Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3)

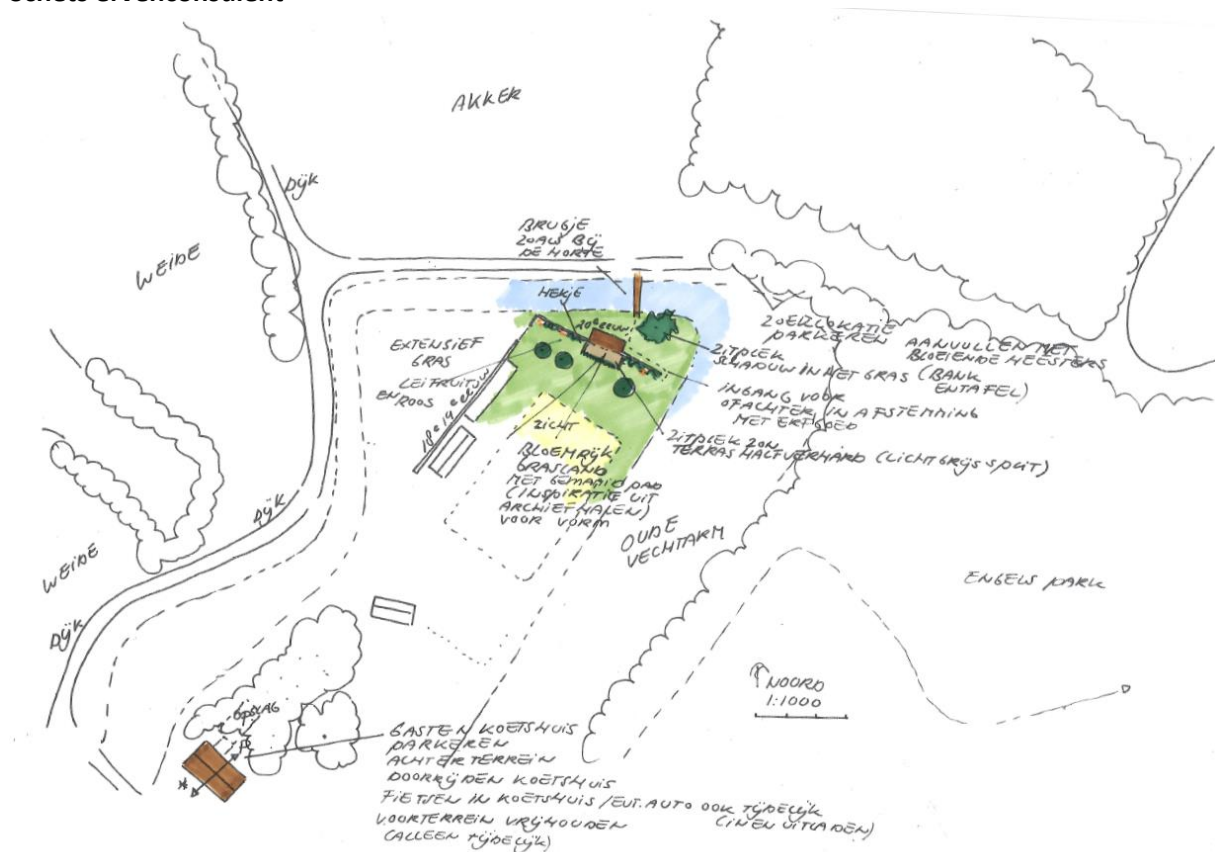
Wat? Transformatie van twee voormalige paardenstallen, één aan het kasteel vast en één in de moestuin van het kasteel, voor recreatieve doeleinden.

Waarom? Om bebouwing die op dit moment geen functie heeft een nieuwe functie te kunnen geven. Daarbij maakt het het landgoed toegankelijker: er ontstaat een mogelijkheid om bij het kasteel te kunnen overnachten. Dit is passend binnen het beleidsplan recreatie en toerisme, waarin de niet te bezichtigen landgoederen al zwakte wordt genoemd. Bovendien is dit een interessante locatie voor paardenliefhebbers, omdat de paardenstallen zelf blijven naast het kasteel zelf blijven bestaan. Paardenliefhebbers kunnen hun paard meenemen, daar stallen en er zelf boven slapen.

Hoe? Op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). In artikel 5.3.4 staat dat het principe van het VAB beleid, het hergebruiken van vrijkomende bebouwing voor nieuwe functies, ook toegepast kan worden op vrijkomende bebouwing op een landgoed. Het hoeft hierbij niet specifiek over voormalig agrarische bebouwing te gaan. Het hergebruik moet passend zijn op het landgoed en bijdragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed.

Aandachtspunten? De twee gebouwen liggen binnen de begrenzing van de bescherming van het Rijksmonument. Dit betekent dat de RCE en de monumentencommissie betrokken moeten worden bij de uiteindelijke bouwkundige uitwerking van het plan.

Schets ervenconsulent



De Hofstee (Rechterensedijk 6 en 8B)

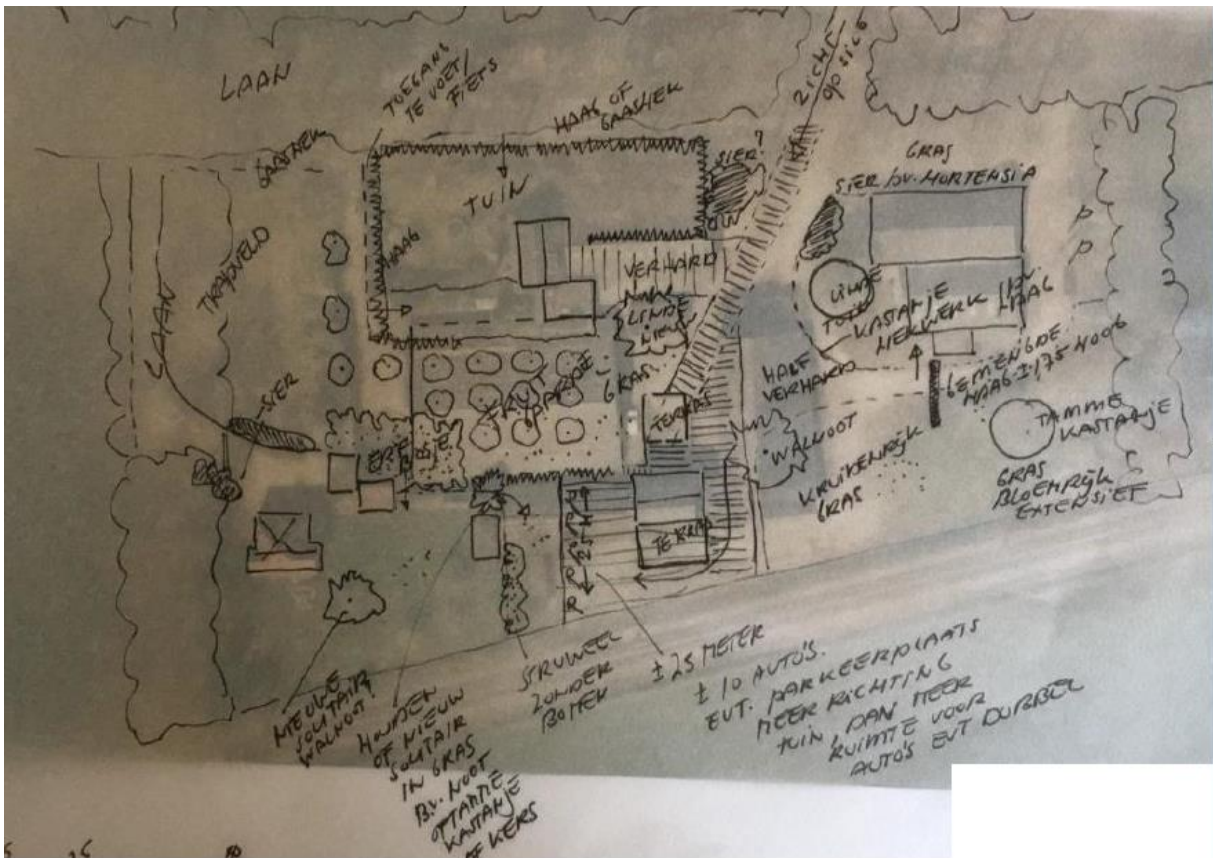
Wat? Het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, het toekennen van een kantoorfunctie aan de karakteristieke zaadschuur, het omzetten van de bestemming van de voormalig agrarische bedrijfswooning naar wonen en het definitief bestemmen van een tijdelijk vergunde ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8B.

Waarom? Het agrarische bedrijf ter plaatse is gestaakt en de agrarische bebouwing had geen vervolgfunctie en bevat het asbest. Deze bebouwing is gesloopt en wordt vastgelegd om elders in te zetten. Omdat de agrarische bedrijfsfunctie is gestaakt, wordt de monumentale bedrijfswooning omgezet naar een woonbestemming. De karakteristieke zaadschuur was behoudenswaardig, dus er is gezocht naar een passende nieuwe functie. Deze is gevonden in de vorm van een kantoorfunctie. Daarnaast is de invulling van een deel van het gebouw aan de Rechterensedijk 8B in de vorm van een ambachtelijke meubelmakerij ook een nieuwe functie in een leegstaande ruimte.

Hoe? Ook op basis van het VAB-beleid, maar in dit geval is er wel sprake van voormalig agrarische bebouwing. De functies zijn milieukundig passend op deze locatie en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Aandachtspunten? Het betreft hier een (gemeentelijk) monumentaal erf. Alles moet dus in overleg met de monumentencommissie verder uitgewerkt worden. Daarnaast ligt het erf langs het spoor, waarbij je rekening moet houden met geluid en externe veiligheid (route gevaarlijke stoffen). Als laatst moeten de bouwkundige mogelijkheden van de zaadschuur goed worden onderzocht. Er moet namelijk worden voldaan aan het bouwbesluit.

Schets ervenconsulent



Poortwoning (Rechterensedijk ong.)

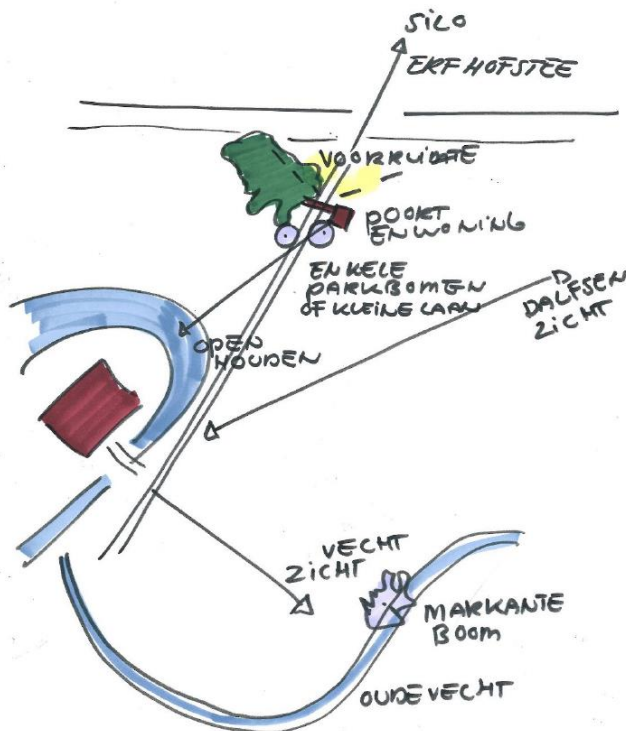
Wat? Het realiseren van een poortwoning en het herstellen van de oude poort aan de inrit vanaf de Rechterensedijk naar het kasteel.

Waarom? Om de herkenbaarheid van het kasteel te vergroten. Op dit moment heeft de toerit naar het kasteel weinig grandeur en je hebt niet het gevoel een kasteel te naderen. Het herstellen van de poort met oude stukken die teruggevonden zijn en het toevoegen van een poortwoning dragen hieraan bij. Bovendien is er uit kaarten van het verleden te herleiden dat hier ooit een erf is geweest.

Hoe? Op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De sloop elders op het landgoed en het herstellen van de oude poort, inclusief de vergroting van de herkenbaarheid van het kasteel, worden hierbij als tegenprestatie gezien. Omdat het geen bestaand erf betreft, is het niet op basis van het Sloop voor Kansen beleid.

Aandachtspunten? Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de onderlinge relatie tussen de poortwoning, de poort en het kasteel. Ook erf De Hofstee (aan de overkant van de weg) doet hierin mee. Bovendien is deze plek nog onderdeel van de Rijks beschermde aanleg. Verder zijn archeologie, geluid en externe veiligheid onderzoek waardig, maar er worden geen onoplosbare belemmeringen verwacht.

Schets ervenconsulent



Voormalige Waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A)

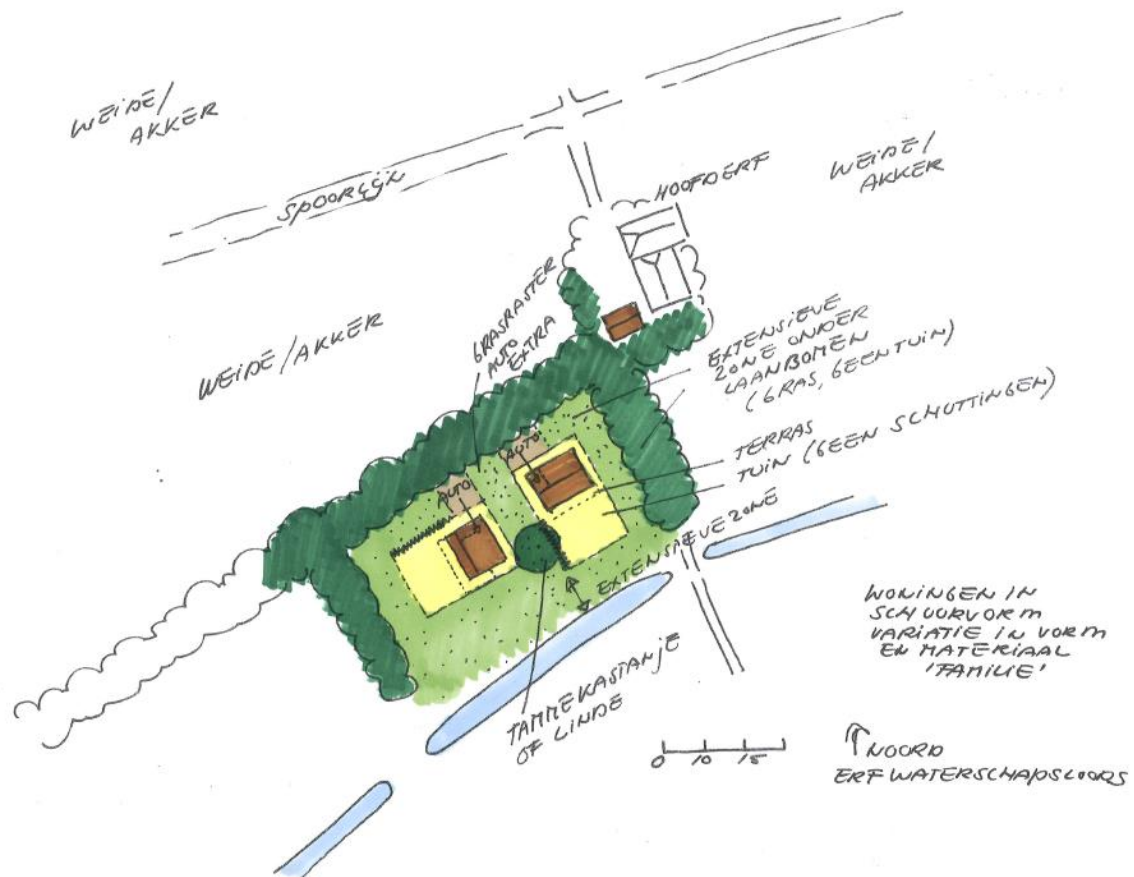
Wat? Het realiseren van twee woningen op de locatie van de afgebrande Waterschapsloods.

Waarom? De Waterschapsloods is een aantal jaren geleden afgebrand. Ondertussen is een nieuwe plek op het landgoed gevonden waar het Waterschap haar materiaal kan opslaan. Dit maakt dit erf voor die functie (een bedrijfsmatige functie) overbodig. Er is daarom gezocht naar een nieuwe invulling van het erf.

Hoe? Deels op basis van bestaande rechten en deels op basis van Sloop voor Kansen. In het bestemmingsplan van de locatie zat altijd nog het recht om een bedrijfswoning bij de Waterschapsloods op te richten. Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, maar daar wordt in dit plan wel invulling aan gegeven. Daarnaast wordt op het landgoed veel gesloopt. Een deel van het sloopoppervlakte wordt op dit erf ingezet voor het bouwen van een tweede woning. Met het wegvallen van de Waterschapsloods is er ruimte genoeg om hier een tweede woning te bouwen. Daarnaast is er sprake van een bestaand erf, dus voldoet het aan de Sloop voor Kansen regeling.

Aandachtspunten? Het watertje ten zuiden het perceel heeft een beschermingszone vanuit het Waterschap. Hier moet rekening mee worden gehouden. Verder is er een bodemonderzoek (verdachte locatie i.v.m. brand), geluidsonderzoek en verantwoording vanuit externe veiligheid nodig (vanwege spoorweg).

Schets ervenconsulent



Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8)

Wat? Het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden.

Waarom? Het betreft een grote boerderij die niet meer in zijn volledigheid wordt gebruikt voor de agrarische functie. Een deel van de bebouwing die niet meer in gebruik is, wordt gesloopt. Er is ruimte genoeg om binnen de schil van de oorspronkelijke boerderij, zonder de lange aanbouw, twee wooneenheden te realiseren.

Hoe? Op basis van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). In het VAB-beleid staat de mogelijkheid opgenomen om karakteristieke boerderijen binnen de oorspronkelijke schil op te splitsen in meerdere woningen. De ervenconsulent van het Oversticht heeft deze boerderij als karakteristiek aangemerkt. Het voldoet hiermee aan het beleid.

Aandachtspunten? Het bos eromheen is Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er moet voorkomen worden dat de ontwikkeling nadelige impact heeft op het NNN. Er zijn geen nadere onderzoeken nodig.

Luchtfoto



Verdwenen erf aan de kamp (ca. 350 meter vanaf Schaapskooiweg 8)

Wat? Het herbouwen van twee woningen op een verdwenen erf.

Waarom? Er is behoefte aan extra economische dragers, maar de opties vanuit bestaand rood zoals hiervoor beschreven waren volledig benut. Daarbij werd er nog voldoende gesloopt voor meer compensatiewoningen, waar een locatie voor gezocht werd. De bestaande erven leenden zich er landschappelijk niet voor of het betrof agrarische erven met een toekomstbestendig en duurzaam agrarisch bedrijf (incl. opvolgers). Vanuit het verleden is er voldoende aanleiding om deze woningen geclusterd te laten landen op de plek van het verdwenen erf aan de kamp. Er zijn andere locaties in beeld geweest en er is nagedacht over één woning per locatie, maar vanuit landschappelijke en natuuroverwegingen is het wenselijker de woningen te clusteren op één locatie.

Hoe? Op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De tegenprestatie in dit geval is de sloop elders op het landgoed en de landschappelijke inpassing op de locatie zelf. Op de locatie zelf moet geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit om de uiteindelijk benodigde balans te behalen.

Aandachtspunten? Het uiteindelijke ontwerp is erg belangrijk op een nu onbebouwde locatie, want deze telt ook mee in de KGO. Dit moet nog nader uitgewerkt worden. Verder moet er aandacht komen voor archeologie en bodem. Dit moet verkennend onderzocht worden.

Historische kaarten erf aan de kamp

