

**21e herziening
bestemmingsplan
Buitengebied gemeente
Dalfsen, Landgoed
Rechteren**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleid	14
2.1 Rijksbeleid	14
2.2 Water	16
2.3 Natuur	17
2.4 Provinciaal beleid	18
2.5 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 3 Onderzoek	39
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	39
3.2 Onderzoeken	47
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	74
4.1 Algemeen	74
4.2 Beschrijving gewenste situatie	74
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	84
5.1 Opzet van de regels	84
5.2 Verantwoording van de regels	85
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	89
Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak	90
7.1 Vooroverleg	90
7.2 Inspraak	90
7.3 Participatie	90
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving	92

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit bestemmingsplan beschreven. Daarnaast worden de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Tot slot wordt het geldende bestemmingsplan beschreven. Deze komt met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor het plangebied.

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het grondgebied van Landgoed Rechteren. Het landgoed heeft te maken met teruglopende inkomsten uit houtkap en pacht. Het voornemen is het landgoed te voorzien van een kwaliteitsimpuls en daarmee toekomstbestendig te maken. Hiervoor zijn een aantal concrete ontwikkelingen voorzien, die met dit bestemmingsplan juridisch planologisch geborgd worden. Concreet gaat het om de volgende ontwikkelingen:

1. Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3): transformatie van twee voormalige paardenstallen voor verblijfsrecreatieve doeleinden op basis van het gemeentelijke VAB-beleid;
2. Rechterensedijk 5: omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar regulier wonen, het planologisch inpassen van het rentmeesterskantoor en het planologisch inpassen van een bestaande opslagloods voor de opslag van materiaal en materieel voor het onderhoud van het landgoed op basis van het gemeentelijke VAB-beleid;
3. De Hofstee (Rechterensedijk 6-8): het toekennen van een kantoorfunctie aan de karakteristieke graanschuur, het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar regulier wonen en het definitief planologisch inpassen van de tijdelijk vergunde ambachtelijke meubelmakerij (De Twijgen) aan de Rechterensedijk 8B op basis van het gemeentelijke VAB-beleid;
4. Poortwoning (Rechterensedijk ong.): het realiseren van een poortwoning (op basis van het gemeentelijke KGO-/ sloop voor kansenbeleid) en het herstellen van de oude poort aan de inrit van het kasteel aan de Rechterensedijk (als KGO-investering);
5. Voormalig waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A): het realiseren van twee woningen (één woning is reeds als bedrijfswoning toegestaan) op de locatie van de afgebrande voormalig waterschapsloods op basis van het gemeentelijke KGO-/ sloop voor kansenbeleid;
6. Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8): het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden op basis van het gemeentelijke VAB-beleid;
7. Verdwenen erf op de kamp (350 meter ten westen van de Schaapskooiweg 8): het realiseren van twee woningen op het verdwenen erf op basis van het gemeentelijke KGO-/ Sloop voor kansenbeleid;
8. Het slopen van in totaal 4.610,19 m² aan sloopmeters van de locaties Vennenbergweg 1, Schaapskooiweg 8, Diezerstraat - Houtmars, Rechterensedijk 6, Tolhuisweg 8, Veerweg 7 en Dalmsholterweg 1A;
9. Het wijzigen van een deel van de bestemming 'Natuur' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' als 'Natuur' bestemd, omdat destijds het idee was deze gronden aan de toenmalige Ecologische Hoofdstructuur (nu Natuurnetwerk Nederland) toe te voegen. Deze plannen zijn niet doorgegaan. Wel hebben deze gronden in de provinciale omgevingsvisie en -verordening de aanduiding 'Zone ondernemen met water en natuur' gekregen. In deze zone zet de provincie in op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. De natuurwaarden en landschappelijke waarden worden hier dus wel beschermd. Binnen deze zone is ruimte voor economische dragers. De bestemming is hierdoor niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond;
10. Het opnemen van de aanduiding 'veetunnel' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 en de Tolhuisweg 12 ten behoeve van de realisatie van veetunnels, zodat vee het spoor veilig kan

passeren;

11. Het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 van ten noorden naar ten zuiden van de spoorlijn, zodat daar bebouwing gerealiseerd kan worden voor de stalling van werktuigen en materiaal. De beide aanduidingen worden met elkaar verbonden door een relatie.

In afbeelding 1.1 zijn de locaties van de betreffende ontwikkelingen op een kaart aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ontwikkellocaties (Bron: BJZ.nu)

Daarnaast bestaat de wens een afwijkingsregel op te nemen, voor het onder voorwaarden één op één terugbouwen van bebouwing tot 250 m² binnen de begrenzing van het plangebied. Daarnaast is de wens een afwijkingsregeling op te nemen om erven en individuele gebouwen een andere functie te geven. Hiermee kan het landgoed in de toekomst sneller inspelen op veranderingen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkelingen. Deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Voor de overige gronden is het bestemmingsplan consoliderend. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie in dit bestemmingsplan is overgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele grondgebied van Landgoed Rechteren. De locatie van het plangebied is met zwarte lijn weergegeven in afbeelding 1.1. Deze weergave is slechts indicatief, voor de exacte begrenzing wordt dan ook verwezen naar de verbeelding.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 21e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren bevat de volgende onderdelen:

- a. Toelichting, met bijlagen;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz21-on01;
- c. Regels, met bijlagen.

1.4 Voorheen geldende bestemmingsplan

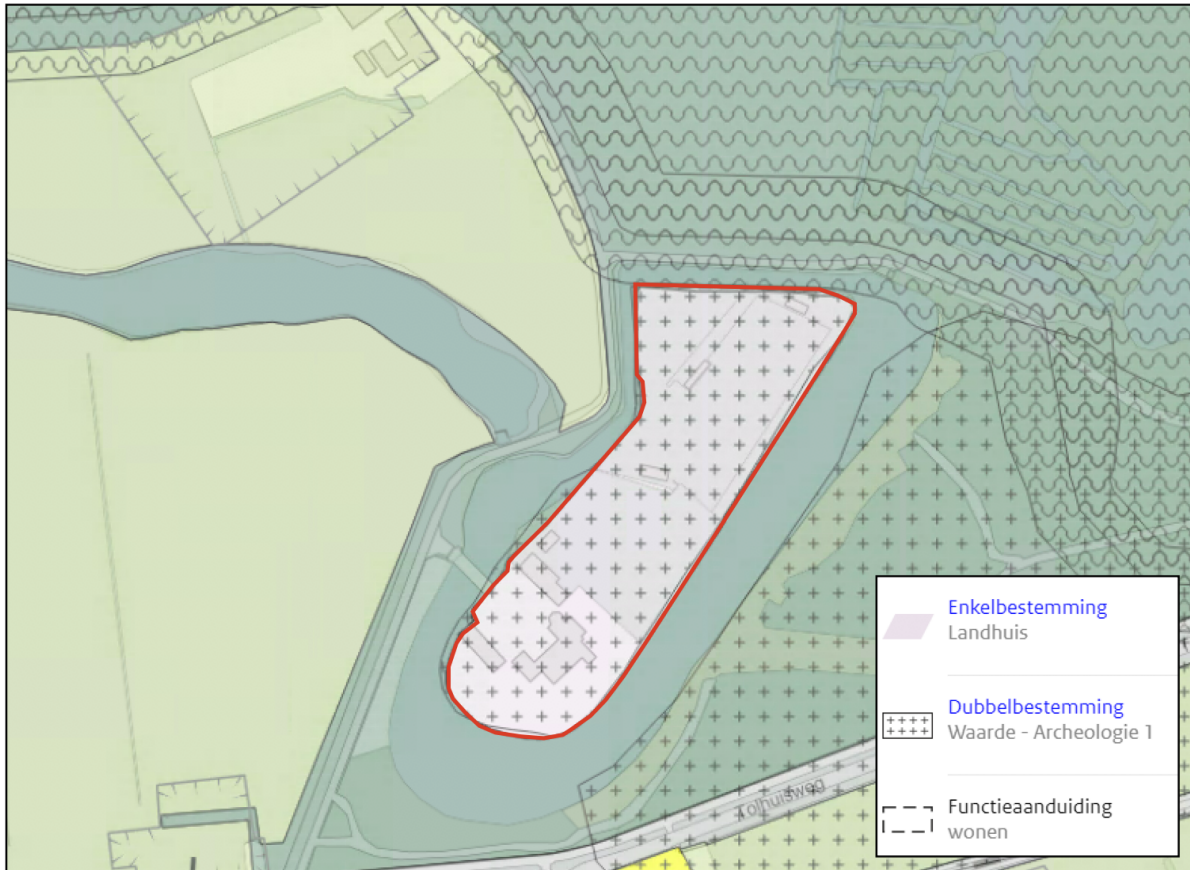
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen", "4e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Plattelandswoningen", "1e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen", "Chw bestemmingsplan 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" en "Chw bestemmingsplan 8e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Deze plannen zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op respectievelijk 24 juni 2013, 22 september 2014, 28 september 2015, 17 juni 2019 en 26 april 2021. Het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" is een doorvertaling van het gemeentelijke archeologiebeleid in het bestemmingsplan. In de hieropvolgende afbeeldingen is dit bestemmingsplan niet meegenomen, omdat de archeologische bestemmingen geen directe strijdigheden met zich meebrengen. In paragraaf 3.2.1 zal nader op het aspect archeologie worden ingegaan.

Hierna wordt voor de concrete ontwikkellocaties op het geldende planologische regime ingegaan.

1.4.2 Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3)

Het deelgebied Rechterensedijk 3 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Landhuis' met de functieaanduiding 'wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

Gronden met de bestemming 'Landhuis' zijn onder meer bestemd voor de instandhouding van landgoederen met landhuizen gesitueerd in een parkachtige aanleg, wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf en/of bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

1.4.3 Rechterensedijk 5

Het deelgebied Rechterensedijk 5 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

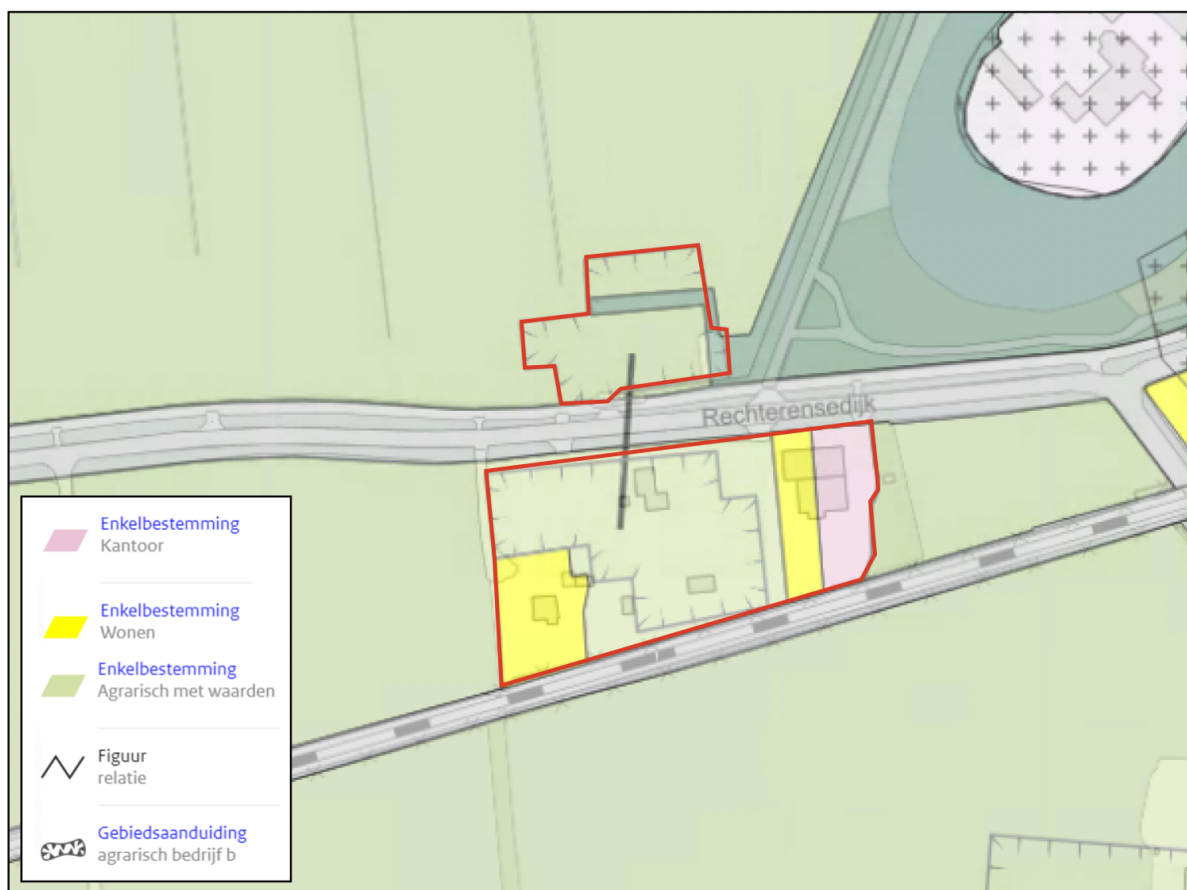
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de waterhuishouding. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' mag het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedragen. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de instandhouding van de (primaire) waterkering.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

1.4.4 De Hofstee (Rechterensedijk 6-8)

Het deelgebied De Hofstee heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming (in het zuidwesten en aan de oostzijde), de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Kantoor' (eveneens aan de oostzijde). Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. In afbeelding 1.4 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de waterhuishouding. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' mag het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedragen. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf, bed & breakfast, de waterhuishouding en de daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met onder meer daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen en voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het gebruik van de bestaande woning aan de Rechterensedijk 6 als reguliere woning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan dat zich een ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8 vestigt.

1.4.5 Poortwoning (Rechterensedijk ong.)

Het deelgebied Rechterensedijk ong. heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de enkelbestemming 'Natuur' en de gebiedsaanduiding 'agrarisches bedrijf b'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. In afbeelding 1.5 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de waterhuishouding. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches bedrijf b' mag het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedragen. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

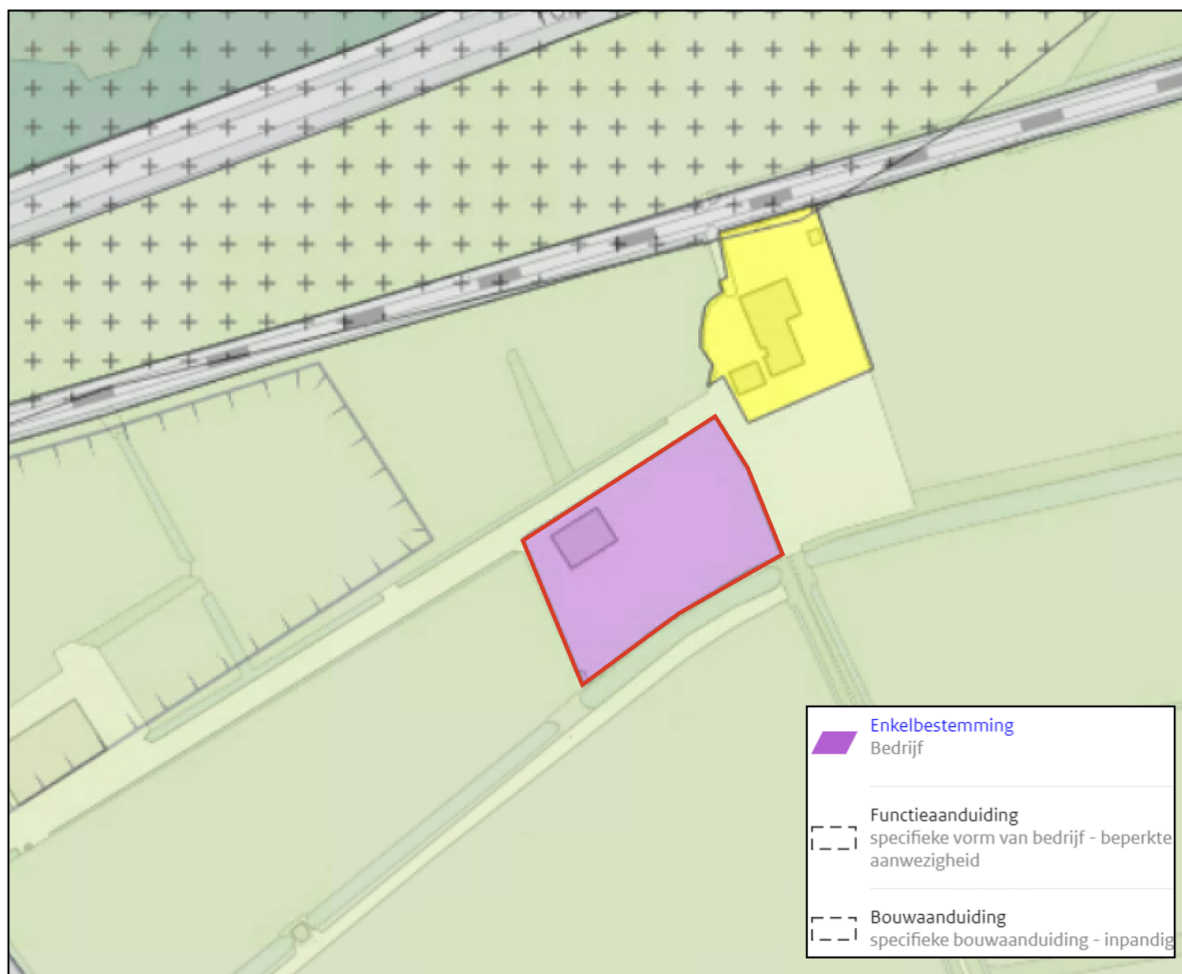
De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke, geo(morfo)logische en bodemkundige waarden, agrarisch medegebruik en de daarbij behorende bebouwing, andere-werken en voorzieningen. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het realiseren van de poortwoning met bijbehorende voorzieningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

1.4.6 Voormalig waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A)

De gronden aan de Dalmsholterweg 1A zijn op basis van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" en "1e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen" voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beperkte aanwezigheid' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. In afbeelding 1.6 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan '1e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen' opgenomen.



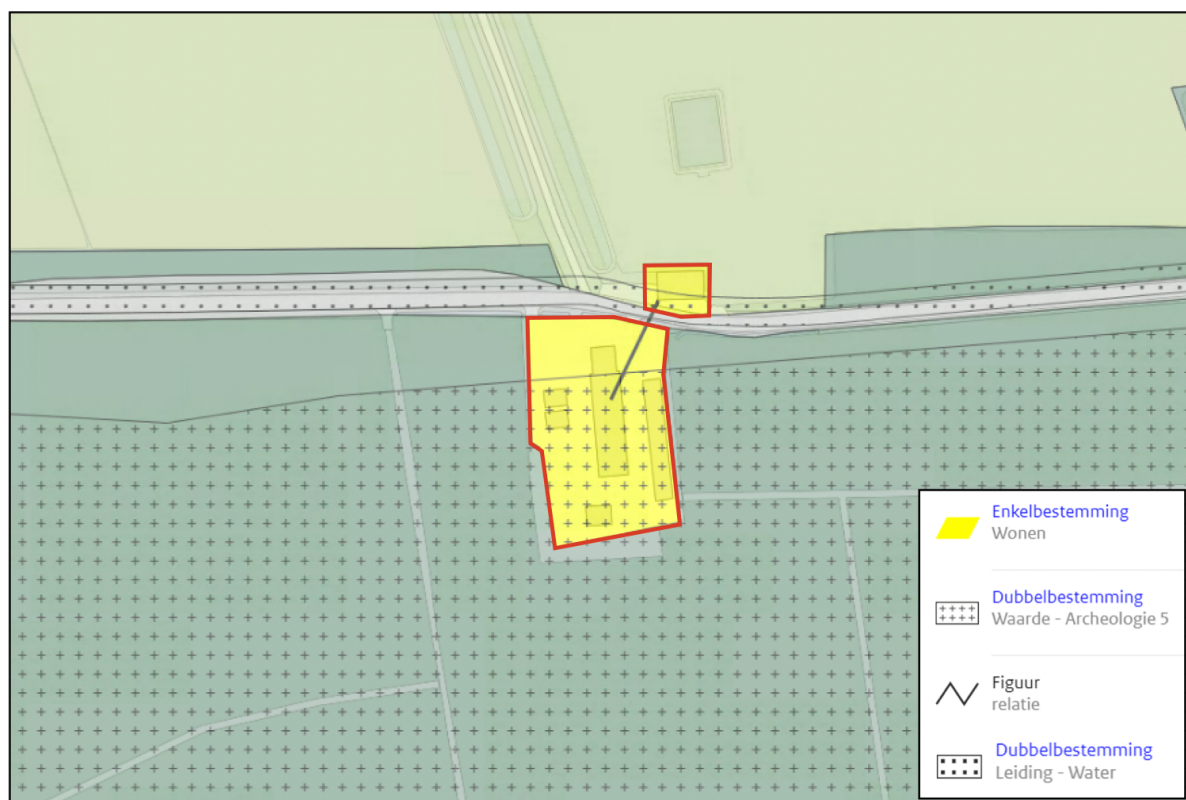
Afbeelding 1.6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, met dien verstande dat ambachtelijke en buitengebied gebonden bedrijven, alsmede bedrijven van categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat op het perceel met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beperkte aanwezigheid' alleen bedrijven gevestigd mogen worden waar ook sprake is van geen of minimaal verblijf van personeel en bezoekers. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' is alleen een inpandige bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

1.4.7 Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8)

Deelgebied Schaapskooiweg 8 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt in het noordelijke deel eveneens de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. In afbeelding 1.7 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en bedrijf, bed & breakfast, de waterhuishouding en de daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan.

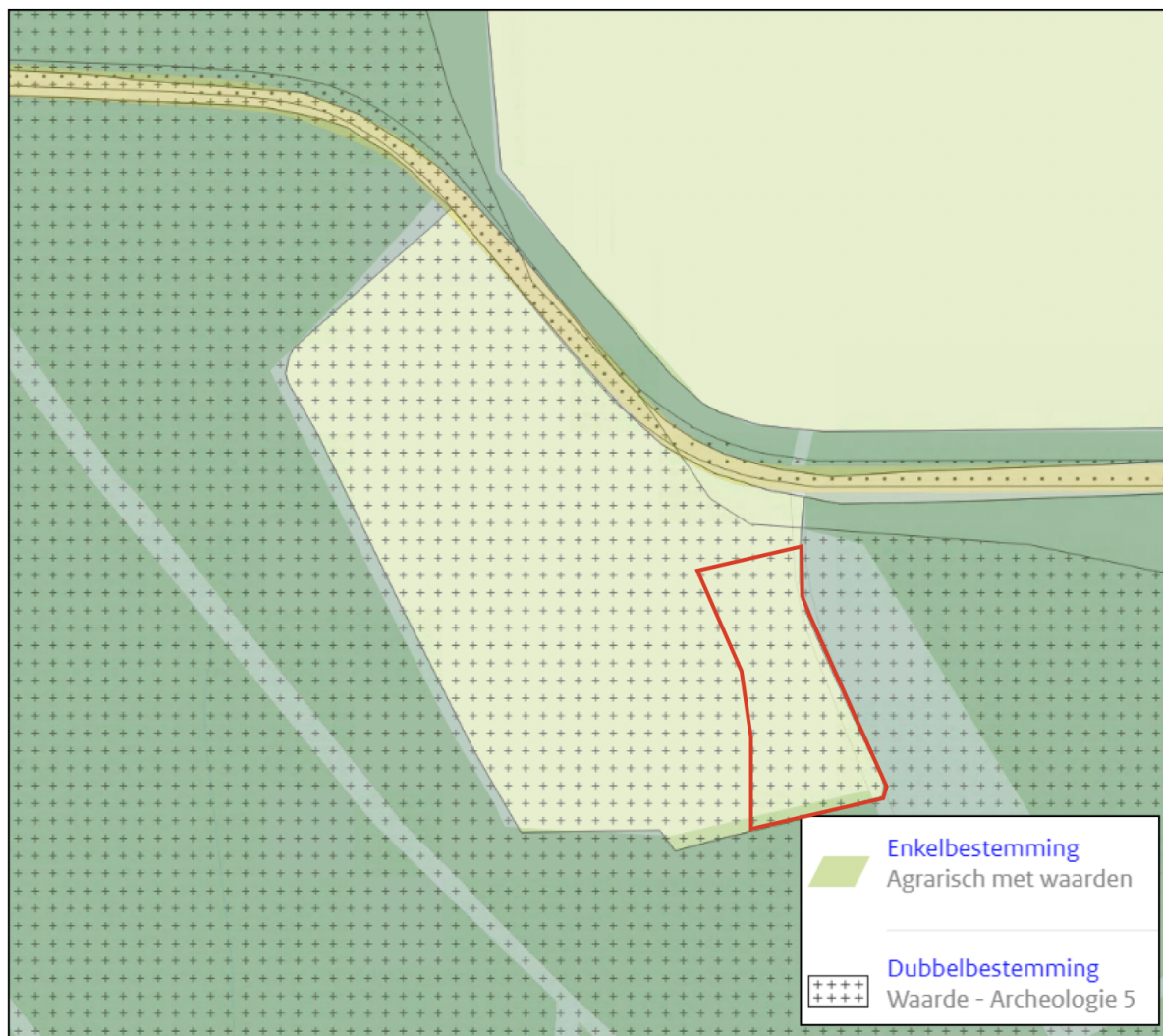
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ondergrondse transport van water door een (hoofd)waterleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het splitsen van de bestaande woning in twee afzonderlijke woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4.8 Verdwenen erf op de kamp (Schaapskooiweg ong.)

De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalftsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. In afbeelding 1.8 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de waterhuishouding. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het realiseren van twee woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

1.4.9 Tolhuisweg 10 - 12

De gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Verkeer - Railverkeer' en de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Op basis van bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan 5e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" zijn de gronden bovendien voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. In afbeelding 1.8 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de waterhuishouding. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' mag het bouwperceel maximaal 10.000 m² bedragen. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor spoorwegen, waaronder begrepen de (ongelijkvloerse) kruisingen met wegen en watergangen, alsmede voorzieningen ter reducering van het spoorweglawaai.

Het realiseren van de gewenste veetunnels en het realiseren van gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf buiten de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

2.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

2.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om een ontwikkeling te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang over woningbouw. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Daarnaast is voor het realiseren van de verblijfsrecreatieve appartementen aan de Rechterensedijk 3, de kantoorfunctie aan de Rechterensedijk 5 en Rechterensedijk 6 en het planologisch inpassen van de ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8 van belang dat als er alleen sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van vijf woningen waarbij ter compensatie in totaal ruim 4.600 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is de beoogde woningbouwontwikkeling dan ook geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor het realiseren van de recreatieve functie, kantoorfuncties en de ambachtelijke meubelmakerij wordt opgemerkt dat deze in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Van een uitbreiding van de bebouwing is geen sprake. Daarnaast zijn de functiewijziging kleinschalig van aard en omvang. Deze ontwikkelingen zijn dan ook niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en ProRail hebben het voornemen om alle Niet Actief Beveiligde Overwegen (NABO) op te heffen vanwege de gevaarlijke situaties die deze met zich meebrengen. De realisatie van veetunnels zorgt dat ter plaatse van de agrarische bedrijven aan de Tolhuisweg 10 en 12 in de toekomst een veilige passage van vee onder het spoor door mogelijk is en een voor de toekomst levensvatbare bedrijfsvoering voor beide bedrijven. Met het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' van de noordzijde naar de zuidzijde van het spoor ter plaatse van de Tolhuisweg 10 wordt het voor dat bedrijf mogelijk faciliteiten te realiseren om werktuigen en grondstoffen duurzaam te stallen en op te slaan zonder deze veelvuldig over de openbare weg te hoeven vervoeren.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2015 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en

bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.

In de waterparagraaf (zie paragraaf 3.2.14) wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrictlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrictlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden.

Voor het uitvoeren van een handeling die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied is een vergunning nodig. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering worden gebracht zonder een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Naast de zogeheten stikstofdepositie kunnen ook andere versturende factoren leiden tot vergunningplicht. Voorbeelden daarvan zijn:

- geluidsbelasting;
- wijziging van grondwaterstanden of –stromen;
- opzetten peil of peilverlagingen;
- aanzuigende werking verkeer;
- uitstoot van schadelijke stoffen;
- lichthinder of versnippering van gebied.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte krijgen.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten beschermd zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. Er moet dan ook zorgvuldig worden omgaan met de omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd, namelijk in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming van de gebieden is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Paragraaf 3.2.5 gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie en bijbehorende omgevingsverordening Overijssel.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken,

- behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

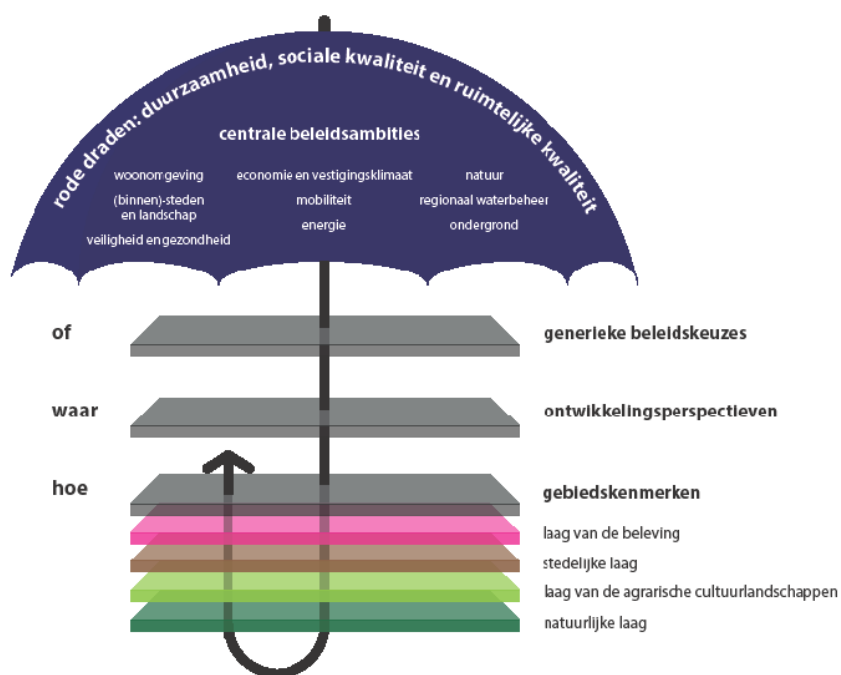
2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Afbeelding 2.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door

21e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren (vastgesteld)

generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingewuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

2.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

2.4.3.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 2.4.4.

2.4.3.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel verschillende ontwikkelingsperspectieven. De bestaande erven zijn aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Het verdwenen erf op de kamp is aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'. Hierna wordt op de betreffende ontwikkelingsperspectieven ingegaan.

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De ontwikkellocaties liggen in een gebied waar ruimte is voor een verscheidenheid aan functies. De voorgenomen ontwikkelingen beperken omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering (zie paragraaf 3.2.9 en 3.2.10). Met het voornemen wordt bijgedragen aan de ambities in het kader van een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap en de sterke ruimtelijke identiteiten, zo blijkt ook uit paragraaf 4.2.

Ook de sloop van de landschapontsierende voormalige agrarische bebouwing zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, doordat de ontsierende bebouwing verdwijnt. Daarnaast worden de ontwikkellocaties landschappelijk ingepast door een erfinrichtingsplan (zie ook Bijlage 1). Deze ontwikkeling draagt dan ook bij aan de ambities van het geldende ontwikkelingsperspectief.

2.4.3.3 *Gebiedskenmerken*

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze

landschappen 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. Dit is ook het geval in steden en dorpen, zoals nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De ontwikkellocaties liggen in het gebiedstype 'Dekzandvakte en ruggen' en het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. Hierna wordt op de kenmerken van de betreffende gebiedstypen ingegaan.

'Dekzandvakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, 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 tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Norm

Dekzandvaktten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Norm

Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De ontwikkellocaties zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en/of ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is hier daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Met een erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) wordt het in dit bestemmingsplan besloten plan op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast. Hierdoor sluiten de ontwikkellocaties na de uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Ter plaatse van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een

combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen 'Maten en flierenlandschap', 'Oude hoevenlandschap', en 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Hierna wordt op de betreffende landschapstypen ingegaan.

'Maten en flierenlandschap'

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende ook als perceelsafscheiding in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erven landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Het oude hoevenlandschap is - met uitzondering van de essen en flanken - in principe geschikt voor het plaatsen van kleine clusters windturbines. De clusters staan op voldoende afstand van elkaar.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Norm

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote

natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen 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 een 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 structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken, en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken. De maat en schaal van het jonge heide- en broekontginningslandschap biedt kansen voor de ontwikkeling van grote clusters windturbines. Hierbij wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en rekening gehouden met toekomstige clusters. De ontwikkeling van grote clusters windturbines kan een impuls geven aan de kwaliteit van dit landschap.

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

Norm

De jonge heide- en broekontginningslandschappen krijgen in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de openheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat de nieuwe erven op een zorgvuldige manier in het landschap worden ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omliggende gronden. De ambitie is gericht op een stevige impuls in de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden.

In het plan is onder andere rekening gehouden met de aanwezige landschapsstructuren. Daarnaast moet van gebiedseigen beplanting gebruik worden gemaakt. De ontwikkeling in het plangebied sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurale verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap.

Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk. De ontwikkellocaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk'.

'Verspreide bebouwing'

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van

erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen. De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het mliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat da ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

'Informele trage netwerk'

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. 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 norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van landgoed Rechteren en zorgt ervoor dat het landgoed een duurzaam toekomstperspectief heeft. De ontwikkelingen dragen bij aan het beter beleefbaar maken van het landschap door onder meer de sloop van landschapontsierende bebouwing, verbetering van de cultuurhistorische waarde en landschappelijke inpassing. De ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het informele trage netwerk. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen daarmee in overeenstemming zijn met de 'Stedelijke laag'.

4. De 'Laag van de beleving'

Met de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit voor dit initiatief nog niet compleet. De 'Laag van de beleving' is het domein van de beleving, 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 beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevingsaspect wordt een steeds

belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte', 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Landgoederen en buitenplaatsen'.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek, zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

'Ijssellinie inundatieveld'

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)tores en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijdsdiepte' tot intense indrukken leidt. Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

'Landgoederen en buitenplaatsen'

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken (bij voorbeeld op een oeverwal langs de rivier) liggen buitenplaatsen en landgoederen. De landgoederen en buitenplaatsen vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn nu open gesteld voor publiek, waardoor ze een belangrijke recreatieve rol vervullen. Overijsselse landgoederen onderscheiden zich van landgoederen elders in Nederland door het grote aandeel particulier eigendom en bewoning.

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 een 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 voort te bouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Ten aanzien van donkerte wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan voorziet in kleinschalige ontwikkelingen die niet gepaard gaat met een onevenredige toename van de hoeveelheid

kunstlicht. Bovendien wordt onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden. Wat betreft het IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het plangebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten die verband houden met het IJssellinie inundatieveld aanwezig zijn. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dragen bij het toekomstbestendig maken van het landgoed, zodat het zonder externe partijen in het bestaan kan voorzien. Daarnaast wordt met dit liggend plan voorzien in een verbetering van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten binnen het plangebied. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door de sloop van ruim 4.600 m² aan landschap ontsierende bebouwing (wat al grotendeels is gesloopt), het landschappelijk inpassen van de ontwikkellocaties en het terugbrengen van voormalige erven (de poortwoning en Schaapskooiweg ong.). Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming met de "Laag van de beleving" is.

2.4.4 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.14.4 (overstroombaar gebied) en 4.6.4 (vergunningplicht reservering Sallandse Diep) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Dit wordt in onderstaande tekst nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Zoals in paragraaf 2.1.2 geconcludeerd betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. De voorgenomen erftransformaties vinden op bestaande erven, dan wel op voormalige erven plaats. In het geval van de ontwikkelingen op de voormalige erven (poortwoning en Schaapskooiweg ong.), wordt opgemerkt dat er geen bestaande erven aanwezig zijn waar deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Daarnaast is er per saldo sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing in het buitengebied van Dalfsen. Tot slot draagt dit bij aan het terugbrengen van de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die

het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Uit het erfinrichtingplan, opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting, blijkt dat het plan bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de ontwikkellocaties. Bovendien zijn de ontwikkelingen passend binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is rekening gehouden met het Uitvoeringsmodel en de gebiedskenmerken. Het initiatief is in overeenstemming met het artikel van de Provincie Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid1)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voornemen zorgt ervoor dat het landgoed wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls en draagt daarmee bij aan het toekomstbestendig maken van het landgoed. Onder meer doordat er nieuwe inkomstenbronnen komen (onder meer de nieuwe woningen). Hierdoor worden er inkomsten gegenereerd voor de onderhoud van de gronden binnen het landgoed. Er wordt dan ook bijgedragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot door de sloop van de landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de erven. Hier wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

In dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt door gebruik te maken van het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2022' in combinatie met de regeling 'Sloop voor kansen'. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6.4 (lid 1): Vergunningplicht reservering Salland Diep

Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en liggen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningplichtig.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grondwateronttrekkingen en is daarmee in overeenstemming met artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied

Lid 1

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

Lid 2

De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:

- de risico's bij overstroming;
- de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4

Het plangebied ligt binnen het overstroombaar gebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van vijf woningen, twee recreatieappartementen, twee kantoren, een ambachtelijke meubelmakerij en een opslaggebouw. Ter compensatie hiervan worden twee agrarische bedrijven beëindigd. Daarnaast komt de bedrijfsfunctie aan de Dalmsholterweg 1A te vervallen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt per saldo niet voor een onevenredige toename van het aantal personen in het plangebied. Daarnaast mag verwacht worden dat de aanwezige mensen in het plangebied in staat zijn om het gebied zelfstandig te ontvluchten en daarmee is de veiligheid gewaarborgd. Het overstromingsrisico vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

2.4.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Dalfsen

2.5.1.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen heeft een Omgevingsvisie opgesteld. Het doel van de Omgevingsvisie is een toekomstbeeld richting 2040 te schetsen. De gemaakte keuzes zijn op hoofdlijnen en soms abstract. In de Omgevingsvisie worden vier ambities beschreven:

- Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland;
- Ambitie 4: Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

Daarnaast zijn er vier deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in deelgebied 3: Parels

in het landschap.

2.5.1.2 *Parels in het landschap*

Dit gebied staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen (Rechteren, Mataram, Den Aalshorst, De Horte, Den Berg, Hessum en Leemcule). De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor het gebied 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 luiken 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.

Wat betreft de landgoederen wordt gekoerst op 'behoud door ontwikkeling'. Eerder is er al voor gekozen om mogelijkheden te bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. Deze beleidskoers wordt doorgezet.

Voor het deelgebied zijn de volgende keuzes gemaakt:

Ambitie 1 - Een toekomstbestendige, sociale en gezonde woon- en leefomgeving

- We ondersteunen Hoonhorst in het verder vormgeven aan de ecologische, economische en sociale verduurzaming.
- We versterken het centrum van Hoonhorst als plek voor ontmoeting.

Ambitie 2 - Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen

- In Hoonhorst bouwen we voor onze woonvraag. Om jongeren voor het dorp te behouden leggen we de focus bij het realiseren van starterswoningen. We kijken daarbij primair naar Fase 2 van de Koele.
- We willen dat de aanwezige voorzieningen behouden blijven.

Ambitie 3 - Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend landelijk gebied

- De overgang van Hoonhorst naar het omliggende landelijk gebied is belangrijk. We willen die overgang herstellen en versterken.
- We beschermen de rust, stilte en duisternis in dit deelgebied.
- We respecteren de kleinschalige reuring passend bij de kenmerken van het gebied.

Ambitie 4 - Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio

- We bieden mogelijkheden voor versterking van de economische basis onder de bestaande landgoederen.
- Binnen de landschappelijke kaders, faciliteren wij ontwikkelingen van (bestaande) kleinschalige bedrijvigheid.
- Het gebied ten westen van de bos- en landgoederenzone is grotendeels in landbouwkundig gebruik. We ondersteunen de ontwikkeling van agrarische bedrijven in dit gebied.

2.5.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen*

In voorliggend geval vinden de ontwikkelingen plaats binnen het gebied Parels in het Landschap. Hier wil de gemeente ruimte bieden om de economische basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen. De gewenste ontwikkelingen sluiten hier één op één bij aan. Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkelingen ingezet op een versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Al met al wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Dalfsen.

2.5.2 Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, Versie november 2022

2.5.2.1 Algemeen

In maart 2022 is het beleidsstuk 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022' door de gemeenteraad van Dalfsen vastgesteld. Het hoofddoel van het toepassen van sloop voor kansen en hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

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 en de daaropvolgende Omgevingsvisie?

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 en de daaropvolgende Omgevingsvisie?

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.

2.5.2.2 *Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing*

2.5.2.2.1 **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.

2.5.2.2.2 **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 overgrote 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.

2.5.2.2.3 **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. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar:

- Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
- Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
- Richt het verzoek zich op “zolang mogelijk zelfstandig wonen”.
- Past de locatie van de woonvorm bij de specifieke zorgvraag van de toekomstige bewoners. (voor sommige doelgroepen is wonen in of nabij de kern voor het bereikbaar zijn van bijvoorbeeld voorzieningen (op fietsafstand) wenselijk, voor andere is dit niet noodzakelijk).

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.

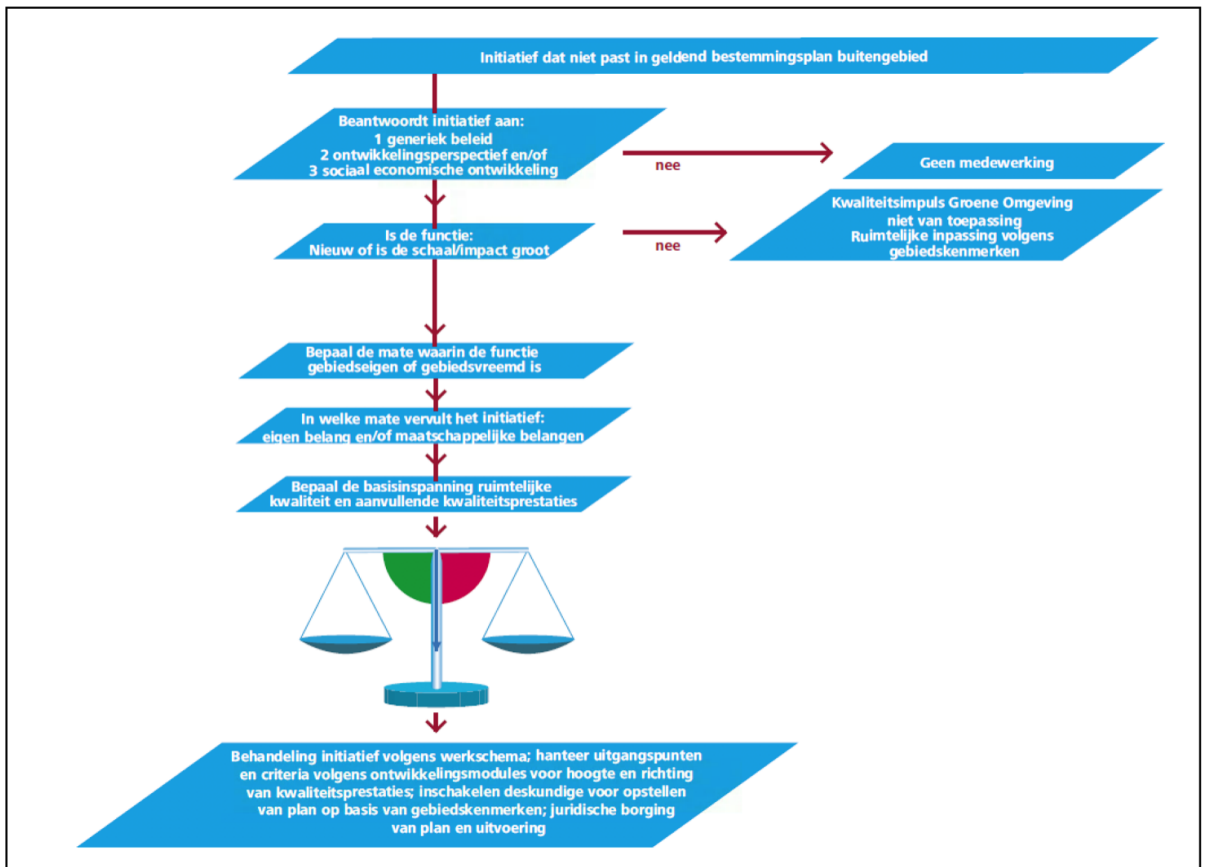
2.5.2.3 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

2.5.2.3.1 Inleiding

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is in de Omgevingsvisie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied “in balans” moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt.



Afbeelding 2.2: Processchema KGO (Bron: Gemeente Dalfsen)

2.5.2.3.2 De stappen

De eerste twee stappen zitten in principe al in de algemene stappen voor toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied. Uitbreidingen en functieveranderingen die niet in het bestemmingsplan buitengebied passen maar wel in de structuurvisie/ omgevingsvisie en er geen ruimtelijke belemmeringen zijn worden eerst volgens dit schema behandeld.

2.5.2.3.3 Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

Hierbij wordt gekeken naar de binding van de functie met het buitengebied en of de ontwikkeling van de functie op die locatie wenselijk is. Hierbij wordt gekeken naar het volgende:

1. Moet de functie uitgeoefend worden in het buitengebied (buitengebied gebonden);
2. Is de functie passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

2.5.2.3.4 Eigen belang of maatschappelijk belang

Een aantal ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke of sociale doelen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het in stand houden en beheer op langere termijn van landgoederen;
- Het in stand houden en beheren van cultuurhistorie (monumenten en karakteristiek);
- Het verbeteren van recreatieve structuren (bijvoorbeeld verbetering van route-structuren).

2.5.2.3.5 Schaal/impact op de omgeving

Schaal en impact op de omgeving zijn afhankelijk van de grote van de ontwikkeling, maar ook van de aard van de ontwikkeling en de ligging. Hierbij wordt gekeken naar de karakteristiek van het deelgebied in de Structuurvisie buitengebied. Een jong heideontginningslandschap kan grotere bouw volumes aan dan een kleinschalig bos en landgoederen landschap of essenlandschap. Ook per functie kan dit verschillen.

2.5.2.3.6 **Proces en maatwerk - benutten lokale kansen**

Het proces is de leidraad. Een goed proces leidt in veel gevallen tot een goed resultaat. De gemeente is hierbij regisseur en bepaald uiteindelijk of de balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsimpuls voldoende is. De kwaliteitsimpuls is altijd maatwerk omdat per functie, locatie en ontwikkeling de bovenstaande aspecten verschillen. Bij het benutten van lokale kansen wordt ook de ontwikkeling van natuur betrokken in de (nabij gelegen) Zone Ondernemen met natuur (ONW) en water buiten het Natuur Netwerk (NN) bekeken. Bij ontwikkelingen binnen de Zone ONW moet de investering in deze zone in natuur en waterdoelen plaatsvinden.

2.5.2.4 *Toetsing aan Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022*

Er is sprake van de sloop van ruim 4.600 m² (in Bijlage 4 is de sloopopgave weergegeven) aan landschapsontsierende bebouwing, het in ere herstellen van de poort bij de poortwoning en het verbeteren van de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het landgoed. Ter compensatie van deze investering in de ruimtelijke kwaliteit worden in totaal vijf woningen gerealiseerd (poortwoning, één extra woning voormalig waterschapsloods, splitsing boerderij de Schaapskooi en twee woningen verdwenen erf aan de kamp). De sloop voor kansen regeling is hier niet van toepassing, omdat er naast de sloop van landschapsontsierende bebouwing nog een aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan wordt. Wel wordt aangesloten bij de sloop voor kansen regeling voor het bepalen van het aantal woningen. Bij de sloop van 4.250 m² kunnen drie compensatiewoningen gerealiseerd worden. In dit geval worden vijf woningen gerealiseerd, waarvan één extra woning binnen bestaande bebouwing. De totale sloop in combinatie met de aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit is voldoende om de ontwikkelingsruimte voor de te realiseren woningen te verantwoorden op basis van het gemeentelijke KGO beleid.

De nieuwe woningen landen op bestaande erven (extra woning voormalig waterschapsloods en splitsing boerderij de Schaapskooi) of op een plek waar in het verleden sprake is geweest van een woonerf (poortwoning en twee woningen verdwenen erf op de kamp). In Bijlage 5 is een motivering opgenomen waarom de onbebouwde erven geschikt zijn als landingsplek voor de woningen.

Ten aanzien van de VAB-ontwikkelingen (het herbestemming van de voormalige paardenstallen op het landgoed voor verblijfsrecreatie, het herbestemmen van de monumentale graanschuur op de Hofstee naar kantoor, het inpassen van het rentmeesterskantoor en de opslagloods in bestaande bebouwing aan de Rechterensedijk 5 en het splitsen van de karakteristieke boerderij aan de Schaapskooiweg 8) wordt voldaan aan de gestelde criteria.

In de omgevingsvisie is het ontwikkelen van landgoederen door het verstevigen van de economische dragers als beleidskoers benoemd. Voorliggende ontwikkelingen voorzien hierin. Er is sprake van het realiseren van functies die niet primair aan het buitengebied verbonden zijn (zoals woningbouw, een kantoor en een meubelmakerij), maar die wel passend zijn in het plangebied, waar sprake is van een mix aan functies. Er is dan ook sprake van deels gebiedsvreemde en deels gebiedseigen ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een maatschappelijk doel gediend, aangezien het bijdraagt aan het instand houden van het landgoed Rechteren. Er is per saldo sprake van de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing. Ter compensatie hiervan worden voornamelijk woningen gerealiseerd. De schaal en impact op de omgeving is daarmee klein. Al met al wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

2.5.3 Landschapsonwikkelingsplan

2.5.3.1 Algemeen

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

2.5.3.2 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan

Het opgestelde erfinrichtingsplan is hoofdzakelijk opgesteld volgens de kenmerken uit het gemeentelijke Landschapsonwikkelingsplan (zie paragraaf 2.5.3), de Omgevingsvisie Dalfsen (zie paragraaf 2.5.1) en op basis van advies van Het Oversticht. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het Landschapsonwikkelingsplan.

2.5.4 Woonvisie 2019-2024

2.5.4.1 Algemeen

In november 2019 heeft de gemeente Dalfsen een actuele woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2016 t/m 2020. Een actualisatie was nodig, omdat de woningmarkt de afgelopen jaren is veranderd. Door de actualisatie zorgt de gemeente ervoor dat het kan blijven sturen op basis van actuele inzichten en maatregelen die passen bij de huidige woningmarkt.

De doelstellingen die in de vorige de vorige woonvisies zijn opgenomen, zijn nog onverminderd actueel. Dat zijn:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte.
- Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

De doelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

1. Wonen, zorg en welzijn;
2. Betaalbaarheid;
3. Bestaande woningvoorraad;
4. Nieuwbouw;
5. Overige doelgroepen.

Naast deze vijf thema's zijn er vier algemene principes die in alle thema's terug moeten kernen. Dit zijn:

- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Flexibiliteit;
- Burgerinitiatief;

Dit betekent dat alle instrumenten en maatregelen die worden ingezet op de vijf thema's de leefbaarheid moeten bevorderen, duurzaam en flexibel moeten zijn, waarbij de initiatieven vanuit de samenleving zoveel mogelijk worden ondersteund.

2.5.4.2 Woningbehoefte

In de gemeente Dalfsen is er een grote woonbehoefte voor doorstromers, vestigers, starters en senioren (75+). Er is sprake van een mismatch tussen de gewenste en de aanwezige woningtypen: er worden relatief veel minder 'traditionele' woningtypen gevraagd (vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijtjeswoningen) en veel meer woningtypen die nu in Dalfsen nog maar weinig aanwezig zijn (appartementen en patiowoningen of bungalows). Dit laatste duidt op een specifieke vraag van ouderen: voor veel huishoudens zijn hun woning en tuin te groot geworden en zij willen verhuizen naar een meer geschikte gelijkvloerse woning, zoals een appartement, patiowoning of bungalow.

2.5.4.3 Ambitie van Dalfsen

Hierna wordt op de ambitie van de gemeente Dalfsen ingegaan, waarbij de genoemde doelstellingen kort worden uitgewerkt. Er is uitsluitend ingegaan op de voor dit plan relevante ambities, waardoor de ambitie t.a.v. de bestaande voorraad buiten beschouwing is gelaten. Er is immers sprake van nieuwbouw. De ambities sluiten aan bij de twee hoofddoelstellingen van de woonvisie, namelijk:

- Voorzien in de lokale woningbehoefte;
- Bewonderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Wonen, zorg en welzijn

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen. Door het grote aantal grote woningen in de gemeente zijn veel woningen al geschikt voor een zorgbehoevende of geschikt te maken. De ambitie is om dit te blijven doen. In de gemeente Dalfsen wordt ook gestreefd naar een zo goed mogelijk aanbod van voorzieningen waardoor de randvoorwaarden worden geschapen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente heeft als maatregel gesteld dat het aantal nulredenwoningen per jaar met minimaal 50 woningen vergroot moet worden.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk issue voor de komende jaren. Niet alleen voor de gemeente, maar ook voor de beide woningcorporaties. Veel huishoudens met een lager inkomen zijn aangewezen op een huurwoning tot de aftoppingsgrens.

Nieuwbouw

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden (bijvoorbeeld door functieverandering), is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Op dit moment worden nieuwe woonafspraken gemaakt. Het ziet er naar uit dat deze leiden tot maximaal 1.030 woningen in de periode 2018-2028. Dat zijn voor de periode van deze woonvisie gemiddeld 120 woningen per jaar, omdat de behoefte in de eerste vijf jaar wat groter is dan in de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

2.5.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2019-2024

Dit initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Dalfsen. De te realiseren woningen sluiten aan bij de lokale behoefte. Daarnaast wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik, door de woningen op (voormalige) bebouwde locaties te realiseren. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

2.5.5 Welstandsnota 2014

2.5.5.1 Algemeen

In 2014 heeft de gemeente Dalfsen een welstandsnota vastgesteld, zodat de mooie kernen en het prachtige buitengebied binnen de gemeente gekoesterd kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De kernen worden in de nota opgedeeld in 7 deelgebieden en het landelijk gebied in 5, waar zowel specifieke als algemene criteria gelden. Hierbij hoort de volgende doelstelling:

Een ruimtelijke doorvertaling van de missie en visie van de gemeente Dalfsen: 'Bij uitstek Dalfsen'. Hierin is aangegeven dat de gemeente staat voor ruimtelijke kwaliteit. Dalfsen moet een plek uit duizenden zijn, niet een plek als duizenden. De gemeente handhaaft een kwaliteitsniveau dat uitgaat van de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op sommige plekken de kwaliteit kan worden aangescherpt. Deze hoofddoelstelling is per gebied verder uitgewerkt in het daar geformuleerde welstandsbeleid.

Het plangebied behoort tot het 'Essen en kampenlandschap'. Het Essen en kampenlandschap is het oudste bewoonde gebied van de gemeente en wordt door menig inwoner zeer gewaardeerd om zijn traditionele kleinschalige bebouwing en landelijke schoonheid. De ambities op welstandsgebied zijn dan ook hoog. Inzet van het beleid is behoud van de kwaliteiten zoals beschreven in de waardering en terugbrengen ervan indien dat mogelijk is (op plaatsen waar aantastingen hebben plaatsgevonden). Het landschap speelt de hoofdrol en nieuwe bebouwing voegt zich daar bescheiden tussen. Hoewel dit in eerste instantie klinkt als conserverend beleid zijn nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zeker mogelijk. Het gaat er echter om dat zowel wijzigingen aan bestaande bebouwing als nieuwe gebouwen zich baseren op de traditionele kenmerken in het gebied en daar op kwalitatief hoog niveau een toevoeging aan vormen door bijvoorbeeld extra aandacht voor goede maatverhoudingen, materiaalgebruik en detail. Gebouwtypen die niet voortkomen uit de traditie in dit deel van het buitengebied (bijvoorbeeld nieuwe stalvormen zoals serrestallen, dorpse of stadse woningtypen) zijn alleen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden vormgegeven en landschappelijk goed worden in gepast, zodat zij niet te dominant worden ten opzichte van het bestaande kleinschalige karakter. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het historische karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

2.5.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014

Voor de voorgenomen ontwikkelingen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 2 bijgevoegd. Voor de poortwoning is nog een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 3 bijgevoegd. Deze beeldkwaliteitsplannen zullen als aanvulling op de welstandsnota als toetsingskader dienen. Bij de aanvragen voor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen zal aan de beeldkwaliteitsplannen worden getoetst.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

Hierna wordt voor de ontwikkellocaties ingegaan op de huidige situatie.

1. Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3): transformatie van twee voormalige paardenstallen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
2. Rechterensedijk 5: omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar regulier wonen, het planologisch inpassen van het rentmeesterskantoor en het planologisch inpassen van een opslagloods voor de opslag van materiaal en materieel voor het onderhoud van het landgoed;
3. De Hofstee (Rechterensedijk 6-8): het toekennen van een kantoorfunctie aan de karakteristieke graanschuur, het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar regulier wonen en het definitief planologisch inpassen van de tijdelijk vergunde ambachtelijke meubelmakerij (De Twijgen) aan de Rechterensedijk 8B;
4. Poortwoning (Rechterensedijk ong.): het realiseren van een poortwoning en het herstellen van de oude poort aan de inrit van het kasteel aan de Rechterensedijk;
5. Voormalig waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A): het realiseren van twee woningen op de locatie van de afgebrande voormalig waterschapsloods;
6. Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8): het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden;
7. Verdwenen erf op de kamp (350 meter ten westen van de Schaapskooiweg 8): het realiseren van twee woningen op het verdwenen erf;
8. Vastleggen van in totaal 4.610,19 m² aan sloopmeters van de locaties Vennenbergweg 1, Schaapskooiweg 8, Diezerstraat - Houtmars, Rechterensedijk 6, Tolhuisweg 8, Veerweg 7 en Dalmsholterweg 1A;
9. Het wijzigen van een deel van de bestemming 'Natuur' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' abusievelijk als 'Natuur' bestemd, terwijl dat niet in overeenstemming is met het feitelijke gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond;
10. Het opnemen van de aanduiding 'veetunnel' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 en de Tolhuisweg 12 ten behoeve van de realisatie van veetunnels, zodat vee het spoor veilig kan passeren;
11. Het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 van ten noorden naar ten zuiden van de spoorlijn, zodat daar bebouwing gerealiseerd kan worden voor de stalling van werktuigen en materiaal. De beide aanduidingen worden met elkaar verbonden door een relatie.

3.1.1 Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3)

Het deelgebied ligt aan de Rechterensedijk 3 in het buitengebied van Dalfsen en maakt onderdeel uit van Kasteel Rechteren. Het deelgebied ligt circa 1,8 kilometer ter zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.1 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto Kasteel Rechteren

Het deelgebied bestaat qua bebouwing uit Kasteel Rechteren met bijgebouw en een voormalige paardenstal (oppervlakte circa 350 m²) in het zuidelijke deel. In het noordelijke deel zijn er twee tuinkassen en eveneens een voormalige paardenstal (oppervlakte circa 60 m²) aanwezig. Voor het overige is het deelgebied onbebouwd en bestaat het vooral uit gazon en opgaand groen. Het deelgebied wordt via een in- en uitrit aan de westzijde op de Rechterensedijk ontsloten.

3.1.2 Rechterensedijk 5

Het deelgebied ligt aan de Rechterensedijk 5 in het buitengebied van Dalfsen, circa 1,2 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.2 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen.



Afbeelding 3.2: Luchtfoto Rechterensedijk 5

Het deelgebied bestaat qua bebouwing uit een voormalige boerderij met aanbouw en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 400 m². Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het deelgebied wordt via een in- en uitrit aan de noordoostzijde op de Rechterensedijk ontsloten.

3.1.3 De Hofstee (Rechterensedijk 6-8)

Het deelgebied ligt aan de Rechterensedijk 6-8, in het buitengebied van Dalfsen, circa 1,4 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.3 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen.



Afbeelding 3.3: Luchtfoto De Hofstee

De Rechterensedijk 6 betreft een voormalig agrarisch erf. Ter plaatse is een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 2.100 m²) al gesloopt en is alle overtollige erfverharding gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning met aanbouw en de voormalig graanschuur zijn hierbij behouden. Voor de bedrijfswoning is een vergunningprocedure doorlopen om deze als reguliere woning in gebruik te nemen. Het erf wordt via twee in- en uitritten op de Rechterensedijk ontsloten.

De Rechterensedijk 8 betreft een gemengd perceel met daarop een woning, het kantoor van de rentmeester van het landgoed en Meubelmakerij De Twijgen. De meubelmakerij is op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning ter plaatse gevestigd. Het erf wordt via één in- en uitrit op de Rechterensedijk ontsloten.

3.1.4 Poortwoning (Rechterensedijk ong.)

Het deelgebied ligt aan op de kruising van de Rechterensedijk met de toegangsweg van Kasteel Rechteren, in het buitengebied van Dalfsen, circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.4 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen. Het deelgebied is indicatief met rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 3.4: Luchtfoto Poortwoning

Het deelgebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit agrarische cultuurgrond.

3.1.5 Voormalig waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A)

Het deelgebied ligt aan de Dalmsholterweg 1A, in het buitengebied van Dalfsen, circa 2,3 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.5 is een luchtfoto van het deelgebied weergegeven.



Afbeelding 3.5: Luchtfoto Dalmsholterweg 1A

Het deelgebied betreft een voormalig bedrijfsperceel, waar tot 2017 een waterschapsloods met inpanidige woning aanwezig was. Deze waterschapsloods is in 2017 afgebrand en in 2021 volledig gesloopt. Daarnaast is er nog een bedrijfsopstal aanwezig. Het deelgebied wordt via een in- en uitrit op de Dalmsholterweg ontsloten.

3.1.6 Boerderij De Schaapskooi (Schaapskooiweg 8)

Het deelgebied ligt aan de Schaapskooiweg 8, in het buitengebied van Dalfsen, circa 4,1 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.6 is een luchtfoto van het deelgebied weergegeven.



Afbeelding 3.6: Luchtfoto Schaapskooiweg 8

De bebouwing in het deelgebied bestaat uit een karakteristieke boerderij met een aanbouw. Daarnaast zijn er zes bijbehorende bouwwerken op het erf aanwezig. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het deelgebied wordt via één in- en uitrit op de Schaapskooiweg ontsloten.

3.1.7 Verdwenen erf op de kamp

Het deelgebied ligt aan de Schaapskooiweg, circa 350 meter ten westen van deelgebied Schaapskooiweg 8. Het deelgebied ligt in het buitengebied van Dalfsen, circa 3,9 kilometer ten zuidoosten van de kern Dalfsen. In afbeelding 3.7 is een luchtfoto van het deelgebied weergegeven. Het deelgebied is indicatief met rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 3.7: Luchtfoto Verdwenen erf op de Kamp

Het deelgebied is onbebouwd en bestaat uit agrarische cultuurgrond.

3.1.8 Tolhuisweg 10-12

Aan de Tolhuisweg 10 en 12 zijn melkveehouderijen gevestigd. De bij deze bedrijven behorende pachtgronden zijn voor een aanzienlijk deel ten zuiden van de spoorlijn gelegen. Vee en landbouwvoertuigen passeren in de huidige situatie de spoorweg door middel van onbewaakte spoorwegovergangen. In afbeelding 3.8 is een luchtfoto van het deelgebied weergegeven. De linker afbeelding betreft deelgebied Tolhuisweg 10. De rechterafbeelding deelgebied Tolhuisweg 12.



3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling van het plan moet worden gekeken naar de mate waarin de omgeving, als gevolg van de uitwerking van dit plan, wordt belemmerd. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten archeologie & cultuurhistorie, bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, verkeer en het water.

3.2.1 Archeologie

3.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

3.2.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Dalfsen ziet archeologie als een onmisbare en vaak enige bron voor geschiedschrijving, dit blijkt uit de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017'. Met behoud van het cultureel erfgoed wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de ruimtelijke inrichting. Het betrekken van archeologie in een zo vroeg mogelijk stadium voorkomt conflicterende belangen in een latere fase, zowel in het proces als financieel-economisch.

De gemeente heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt per gebied een categorie vermeld die gekoppeld is aan waarden met beleidsadviezen. De adviezen kunnen met de bij de adviezen behorende regels worden opgenomen in gemeentelijke omgevingsplannen en de gemeentelijke visie.

3.2.1.3 Situatie plangebied

De ontwikkelingen aan de Rechterensedijk (ong.), Dalmsholterweg 1a en Schaapskooiweg (ong.) gaan gepaard met bodemingrepen van dusdanige omvang dat archeologisch onderzoek benodigd is. De betreffende onderzoeken zijn bijgevoegd:

- Bijlage 6 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Rechterensedijk
- Bijlage 7 Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven Rechterensedijk
- Bijlage 8 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Dalmsholterweg
- Bijlage 9 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Schaapskooiweg

De overige ontwikkelingen gaan niet met bodemingrepen gepaard. Voor deze ontwikkelingen zijn dan ook geen archeologische onderzoeken benodigd. Hierna wordt per locatie op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Rechterensedijk (ong.)

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - verkennende fase

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dan in het zuidelijke deel resten en grondsporen van een keuterboerderij van na 1650 aanwezig zijn. Daarbij is sprake van verschillende bouwfases. De oudste bouwfase bestaat vermoedelijk uit een van leem en hout opgetrokken boerderij, maar latere gebouwen zullen deels uit baksteen zijn opgetrokken. Indien nieuwbouw is voorzien in dit zuidelijke deel wordt op de bouwlocatie vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, een en ander conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVOP). Eventueel kan er ook voor gekozen worden de bouwkuip onder archeologische begeleiding aan te leggen. Indien niets of weinig wordt aangetroffen, is dit meestal de goedkoopste en snelste oplossing. Indien echter tijdens de civiele ontgravingen archeologische resten worden aangetroffen, kunnen de kosten en de doorlooptijd van de werkzaamheden oplopen. Voor zowel een proefsleuvenonderzoek als een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Dit PvE is een formeel document dat dient te worden goedgekeurd door de gemeente (de regioarcheoloog namens de gemeente). Het PvE heeft enerzijds tot doel de belangen van de opdrachtgever en anderzijds de archeologisch-wetenschappelijke belangen te borgen.

Er is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven

Op basis het proefsleuvenonderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het onderzoeksgebied archeologische resten aanwezig zijn. Deze resten behoren tot een historisch erf, dat gedateerd kan worden vanaf de late 14e of vroege 15e eeuw.

De vindplaats is gewaardeerd conform de KNA waarderings-criteria en is als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Dit heeft voornamelijk te maken met het aspect fysieke kwaliteit. Het proefsleuvenonderzoek sneed echter slechts een klein deel van de periferie van de vindplaats aan. Hierdoor is het niet goed mogelijk om de fysieke kwaliteit van de volledige vindplaats te waarderen.

De locatie van het onderzoeksgebied binnen de vindplaats is echter voor een groot deel verstoord. Tevens biedt de periferie van een historisch erf weinig informatiewaarde. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en de locatie van de geplande nieuwbouw vrij te geven voor het aspect archeologie.

Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een vindplaats binnen het plangebied. Het betreft het erf van de voormalige boerderij. Waarschijnlijk is de bodem ter plaatse van dit erf ook sterk verstoord maar onderzoek daarnaar is in het bestek van dit onderzoek niet uitgevoerd. Dit betekent dat de dubbelbestemming Archeologie in het bestemmingsplan moet worden gehandhaafd. Aangezien binnen het plangebied wel een vindplaats is vastgesteld, is het zinvol om bij toekomstige ontwikkelingen binnen de grenzen van de vindplaats de fysieke kwaliteit van de vindplaats opnieuw te onderzoeken.

Reactie regioarcheoloog

De conclusie en het advies kan worden onderschreven. Het archeologisch onderzoek in het plangebied kan wat betreft de huidige geplande ontwikkelingen hiermee als afgerond beschouwd worden.

Dalmsholterweg 1A

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is er een kans dat het deelgebied archeologische sporen bevat in de vorm van erfinrichting uit de Nieuwe Tijd en offsite resten uit de prehistorie. Resten van prehistorische bewoning worden niet verwacht. Zowel resten van nieuwtijdse erfinrichting als off-site resten zijn alleen op te sporen door middel van gravend archeologisch onderzoek. Met name off-site resten zijn alleen op te sporen door middel van intensief gravend onderzoek. Vanwege hun aard is het vrijwel onmogelijk te voorspellen of en zo ja waar dergelijke resten zich binnen een kansrijke zone bevinden. Binnen archeologische kringen wordt het geaccepteerd dat dergelijke resten niet opgespoord kunnen worden binnen de restricties die het maatschappelijk belang oplegt. Hoewel er een redelijke kans is dat in het plangebied nog sporen van nieuwtijdse terreininrichting voorkomen, wordt geadviseerd geen

vervolgonderzoek uit te voeren. Deze resten zijn vermoedelijk niet ouder dan de 17e, waarschijnlijk 18e eeuw en voor zover aanwezig, voegen perceleringsslootjes, afvalkuilen en eventueel paalgaten van spiekers inhoudelijk weinig toe aan onze kennis over deze periode. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

De ter plaatse aanwezige archeologische dubbelbestemmingen komen te vervallen.

Reactie regioarcheoloog

Als regioarcheoloog onderschrijf ik de conclusies. Hoewel eventueel sporen te verwachten zijn, zijn deze marginaal van aard en lastig op te sporen. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden.

Schaapskooiweg (ong.)

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd op basis van protocol 4003 IVO (landbodems). De noodzaak, omvang en aard van eventueel vervolgonderzoek is afhankelijk van de locatie waar nieuwbouw.

Indien bodemverstoring is voorzien op de locatie van de historische bebouwing wordt, gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van de eventuele vindplaats, geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Indien bodemverstoring is voorzien op/rondom boringen 5, 7 en 8 (hier is sprake van een nog redelijk intact bodemprofiel) wordt vervolgonderzoek in de vorm van karterende boringen geadviseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een edelmanboor met een boordiameter van 15 cm, waarbij de opgeboorde grond wordt gezeefd over een maaswijdte van 4 mm. Indien bodemverstoring is voorzien, worden binnen een straal van 10 meter rondom de betreffende verkennende boring vier karterende boringen gezet. Deze onderzoeksmethode is geschikt om vondstmateriaal in de vorm van vuursteenresten en houtskool op te sporen. Indien elders in het plangebied bodemverstoring is voorzien in de vorm van het bouwen van een nieuwe woning (boring 10 en noordelijk daarvan, boringen 3, 4, 6 en 9) wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De dekzandtop is hier verdwenen, waardoor geen mesolithische resten meer zijn te verwachten.

De te realiseren woningen zijn niet op de locatie van de historische bebouwing beoogd. Er wordt dan ook geen proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Reactie regioarcheoloog

Als regioarcheoloog onderschrijf ik de conclusies. Er bestaat een hoge verwachting voor sporen uit de nieuwe tijd in het noordoostelijk gedeelte van het terrein en een hoge verwachting voor prehistorische vondsten in een zone rond boringen 5 en 8 en 7.

3.2.1.4 Conclusie

Er is geen archeologisch vervolgonderzoek benodigd.

3.2.2 Cultuurhistorie

3.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

3.2.2.2 *Situatie plangebied*

De ontwikkellocaties in het plangebied maakt onderdeel uit van het bos- en landgoederenlandschap van Dalfsen (zie ook 2.5.1) en is daarmee in zijn geheel cultuurhistorisch waardevol. De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder meer in het slopen van ruim 5.000 m² aan bebouwing. Nieuwe erven worden landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken, waarbij ook is gekeken naar locaties waar in het verleden sprake van erven was. Hiermee wordt het bos- en landgoederenlandschap versterkt. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing door deze een toekomstbestendige vervolgfunctie te geven. Het gaat hierbij om onder meer de paardenstallen bij Kasteel Rechteren, de voormalig graanschuur aan de Rechterensedijk 6 en de te splitsen woning aan de Schaapskooiweg 8.

Ten aanzien van het ontwerp van de poortwoning is nauw contact geweest met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) en de Monumentencommissie van de gemeente Dalfsen. Het ontwerp van de woning is in overleg met de RCE en Monumentencommissie uitgewerkt.

3.2.2.3 *Conclusie*

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.2.3 **Bodemkwaliteit**

3.2.3.1 *Regelgeving en beleid*

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit van de deelgebieden waar gevoelige functies worden gerealiseerd, zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek Rechterensedijk 5;
- Bijlage 11 Nader bodemonderzoek Rechterensedijk 5;
- Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek Poortwoning;
- Bijlage 13 Verkennend en nader bodemonderzoek De Hofstee
- Bijlage 15 Verkennend Bodemonderzoek Schaapskooiweg;
- Bijlage 16 Verkennend bodemonderzoek Dalmsholterweg 1A;
- Bijlage 17 Historisch bodemonderzoek kasteel Rechteren.

Hierna wordt per locatie op de onderzoeksresultaten ingegaan. Voor de locaties waar geen bodemonderzoek is uitgevoerd geldt dat er geen gevoeligere functies worden toegestaan, dan nu planologisch is toegestaan. Voor dergelijke situaties hoeft geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.2.3.2 *Rechterensedijk 5*

3.2.3.2.1 **Verkennend bodemonderzoek**

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In de bovengrondmengmonsters (BM2 en BM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM4) is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In het grondwatermonster (PB4 WM1) zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 'asbest in bodem'

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn op van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven en zijn er meerdere mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de

aanwezigheid van asbest. In de grondmengmonsters (MM1, MM2 en MM3) is analytisch geen asbest aangetroffen.

De aangetroffen asbestplaat ter plaatse van inspectiegat 6 geeft wel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

3.2.3.2.2 Nader bodemonderzoek

In het nader bodemonderzoek zijn vijf inspectiesleuven gegraven ter horizontale en verticale afperking van de aangetroffen asbesthoudende plaat uit het verkennend bodemonderzoek. Van deze 5 inspectiesleuven zijn er 4 analyses uitgevoerd op asbest in de laag van 0,5-1,0 m-mv. In al deze analyses is geen verhoging asbest aangetroffen. Daarnaast is er in deze lagen zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de bovengrond (0-0,50 m-mv.) van inspectie sleuf 104 is zintuiglijk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit verdachte materiaal is geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Uit de analyse blijkt dit inderdaad asbest te bevatten (12,5% Chrysotiel).

De grond ter plaatse van sleuf 104 is vanwege het asbest verdachte materiaal ook geanalyseerd op asbest. Uit deze analyse blijkt dat hier geen asbest in aanwezig is. Samen gewogen met het materiaal blijft de concentratie asbest onder de interventiewaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend en nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging in voldoende mate is afgeperkt en hiermee de aard en de omvang van de verontreiniging is vastgesteld.

Omdat er in de afperkende inspectiesleuven uit het nader onderzoek geen concentratie boven de interventiewaarde is aangetroffen lijkt de verontreiniging met asbest zich voornamelijk te beperken tot de aangetroffen vlakke plaat op circa 0,9 m-mv. uit het verkennend bodemonderzoek.

Omdat de verontreiniging zich in de ondergrond bevindt (geen direct bloedstellingsrisico) en er slechts sprake is van een functiewijziging op de locatie, is er geen directe noodzaak tot sanering.

3.2.3.3 Poortwoning

In zowel de bovengrond (BM1) als in de ondergrond (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

3.2.3.4 De Hofstee (Rechterensedijk 6-8)

Deellocatie A

De voormalige bovengrondse dieseltank heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

Deellocatie B

De voormalige werkplaatsen met bovengrondse olie-opslag hebben een geringe negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit; het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie. De bovengrond B - BG is niet verontreinigd met parameters uit het standaard pakket. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het grondwater in peilbuis B1 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen. De licht verhoogde barium- en zinkgehalten worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Om meer zekerheid te krijgen in de aard en de eventuele omvang van de zintuiglijk waargenomen olieverontreiniging in boring B1 is een nader onderzoek verricht. Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de ondergrond in boring B1 vanaf 1.3 m-mv sterk is verontreinigd met minerale olie. Het feit dat tijdens het verkennend bodemonderzoek analytisch geen olie is aangetoond berust vermoedelijk op een meetfout bij het laboratorium. Uit

de analyseresultaten blijkt dat de afperking van de sterke olieverontreiniging ter plekke van boring B1 in voldoende mate heeft plaatsgevonden. De monsters B11, B12 en B13 ten behoeve van de horizontale afperking zijn niet verontreinigd.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de grondverontreiniging met olie geschat op circa 10 m³ (circa 6 m² x 1.5 meter), waarvan 8 m³ (5 m² x gemiddeld 1.5 meter) sterk verontreinigd is.

Deellocatie C

De voormalige bovengrondse dieseltank met petroleumopslag heeft een negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit; de bodemlaag van 0.5 tot 1.8 m-mv in boring C1 is sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater in peilbuis C1 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten. De olieverontreiniging is in verticale en zuidelijke richting in voldoende mate afgeperkt. Tijdens het nader bodemonderzoek is de horizontale verspreiding in oostelijke-, zuidelijke en westelijke richting in kaart gebracht. Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de afperking van de sterke olieverontreiniging ter plekke van boring C1 in voldoende mate heeft plaatsgevonden. De monsters C11, C12 en C13 ten behoeve van de horizontale afperking zijn niet verontreinigd.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de grondverontreiniging met olie geschat op circa 20 m³ (10 m² x gemiddeld 2 meter), waarvan 16 m³ (8 m² x gemiddeld 2 meter) sterk verontreinigd is.

Verontreiniging Deellocaties B en C

De totale omvang van de grondverontreinigingen ter plekke van deellocaties B en C bedraagt circa 30 m³. Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik is sanering mogelijk noodzakelijk.

Omdat de verontreiniging zich in de ondergrond bevindt zijn er geen blootstellingsrisico's bij het huidige gebruik. Het verminderen of verplaatsen van de sterk verontreinigde bodemlagen mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag plaatsvinden. Het saneren van sterk verontreinigde bodem mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Voorafgaande aan een sanering dient een saneringsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Dalfsen). Het saneringsplan is als Bijlage 14 bijgevoegd.

Overig terreindeel

Verontreinigingen in de grond met metalen en PAK zijn niet ongebruikelijk op locaties, waar al tientallen jaren sprake is geweest van bebouwing (en bewoning). Oorzaak voor de licht verhoogde gehalten wordt onder meer gezocht in de waargenomen bodemvreemde materialen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

In het grondwater in peilbuis A1 is een zeer lichte verontreiniging van barium gemeten. Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater is mogelijk te wijten aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk.

De mengmonsters MM FF - 01 en MM FF - 03 zijn niet asbesthoudend. MM FF - 02 is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

3.2.3.5 Schaapskooiweg (Verdwenen erf op de kamp)

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In zowel de bovengrondmengmonsters (BM1 t/m BM3) als het ondergrondmengmonster (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen koper, zink en kwik aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet

noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 'asbest in bodem'

Tijdens de maaiveldinspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Op de locatie van de voormalige bebouwing zijn meerdere inspectiegaten gegraven. In de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van de inspectiegaten is een mengmonster samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

De aangetroffen puinlaag van de voormalige bebouwing valt niet onder de Wet Bodembescherming. In de puinlaag is visueel geen asbest aangetroffen. Omdat er in het mengmonster geen asbest is aangetoond boven de toetsingswaarde, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De onderzoekslocatie wordt vanwege asbest in de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

3.2.3.6 Dalmsholterweg 1A (voormalig waterschapsloods)

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In de bovengrondmengmonsters (BM1 en BM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM2) zijn lichte verhogingen minerale olie en PAK 10 VROM aangetroffen. In het grondwatermonster (Pb best 107 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen.

In het monster 1-3 van boring 1 is een matige verhoging minerale olie aangetroffen. Dit betreft een boring in de bestaande verontreiniging. In de laag 1,70-1,90 m-mv is (ter verticale afperking) geen verhoging minerale olie aangetroffen. Ter horizontale afperking zijn er vier boringen rondom de bestaande peilbuis geplaatst (2, 3, 4 en 5). In deze boringen zijn geen olie-water reactie waargenomen. In de geanalyseerde monsters zijn geen verhogingen minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster (Pb best 110 WM1) zijn lichte verhogingen minerale olie en naftaleen aangetroffen.

De oppervlakte van de verontreiniging in de grond blijft ongewijzigd en is circa 10 m² op een diepte van circa 1,0-1,5 m-mv. De omvang van de verontreiniging is daarmee circa 5 m³. Doordat het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden, is conform de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er geen risico-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De bestaande verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt en heeft zich niet verplaatst of verspreid.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707/ 5897 'asbest in bodem/puin'

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

In de grondmengmonsters MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetroffen. Het gewogen asbestgehalte van MM1 is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Dit geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De puinfundatie valt niet onder de Wbb en de concentratie blijft onder de hergebruiksnorm.

3.2.3.7 Kasteel Rechteren

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie kan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 noodzakelijk worden geacht. Op basis van onderhavig onderzoek kunnen beide gebouwen (voormalige paardenstallen) als onverdacht worden beschouwd in het kader van de NEN5740.

3.2.3.8 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan milieuhygiënisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Duurzaamheid

3.2.4.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

3.2.4.2 Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO2-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO2 als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

3.2.4.3 Beoordeling

Met de toepassing van KGO en VAB, via de regeling uit paragraaf 2.5.2 wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt, te behouden bebouwing krijgt een duurzame vervolgfunctie en daarnaast wordt duurzaam in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgestelde erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij deze toelichting). Nieuwe woningen worden gasloos gebouwd.

3.2.5 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

In de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat onderzocht moet worden of door de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

3.2.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

3.2.5.1.1 Natura 2000

Voor de bescherming van ecologische waarden moet bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

De dichtstbijzijnde ontwikkellocatie (Schaapskooiweg 8) ligt op 4,9 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Vecht- en Beneden-Reggegebied).

Om de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een AERIUS-berekening door B.J.Z. nu uitgevoerd. Deze is als Bijlage 18 bij deze toelichting bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van de ontwikkellocaties tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

3.2.5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied.

Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkellocaties bevinden zich niet binnen NNN gebied. De ontwikkelingen aan de Schaapskooiweg ong. en Schaapskooiweg 8 vinden aangrenzend aan NNN gebied plaats. Binnen het plangebied is wel NNN-gebied aanwezig. Het betreft echter gronden waar geen ontwikkelingen plaats vinden. Ter plaatse zal de bestaande natuurbestemming over worden

genomen. Voor de ontwikkelingen aan de Schaapskooiweg (ong. en nummer 8) is in de uitgevoerde quickscan flora en fauna ingegaan op de gevolgen voor het NNN. De quickscan is als Bijlage 19 bijgevoegd. Hierna wordt op de conclusies ingegaan.

Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel.

Aangezien de overige ontwikkellocaties ruim buiten het NNN liggen is van een fysieke aantasting van de NNN dan ook geen sprake is. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden dan ook uitgesloten.

3.2.5.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval zijn twee quickscans flora en fauna uitgevoerd. Het gaat om:

- Bijlage 19 Quickscan flora en fauna Schaapskooiweg 8 & Schaapskooiweg ong.
- Bijlage 20 Quickscan flora en fauna Rechterensedijk 6, Dalsmholterweg 1a & Veerweg 7 Dalfsen

Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de sloop van de aanwezige opstallen. Voor de overige slooplocaties geldt dat de aanwezige opstallen hiervoor al gesloopt waren, voordat dit bestemmingsplan werd voorbereid. Voor deze locaties is dan ook geen quickscan flora en fauna uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. Hierna wordt op de conclusies van deze onderzoeken ingegaan.

Schaapskooiweg 8 en Schaapskooiweg ong.

De inrichting en het gevoerde beheer maken de deelgebieden niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten de deelgebieden hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezet een amfibie er een (winter)rustplaats. Er nestelen geen vogels in de deelgebieden en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van de deelgebieden als

foerageergebied voor de in de deelgebieden foeragerende grondgebonden zoogdieren en vogels aangetast, maar deze aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

De nieuwe woningen aan de Schaapskooiweg (ong.) worden gebouwd op een onbebouwd perceel in een bosrijke omgeving. Mogelijk leidt het bouwen en bewonen van de woningen tot enige verstoring van beschermde dieren in de directe omgeving van het nieuwe erf, maar dit effect leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Rechterensedijk 6, Dalmsholterweg 1a & Veerweg 7

De deelgebieden behoren vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende amfibieën-, vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten de deelgebieden hoofdzakelijk als foerageergebied en vermoedelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten er geen verblijfplaats.

In de deelgebieden nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in de deelgebieden bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van de deelgebieden als foerageergebied, wordt voor de meeste in de deelgebieden foeragerende diersoorten niet aangetast. De deelgebieden betreffen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

De sloop van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

3.2.5.3 Conclusie

Er is geen nader ecologisch onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.6 Externe veiligheid

3.2.6.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied). Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

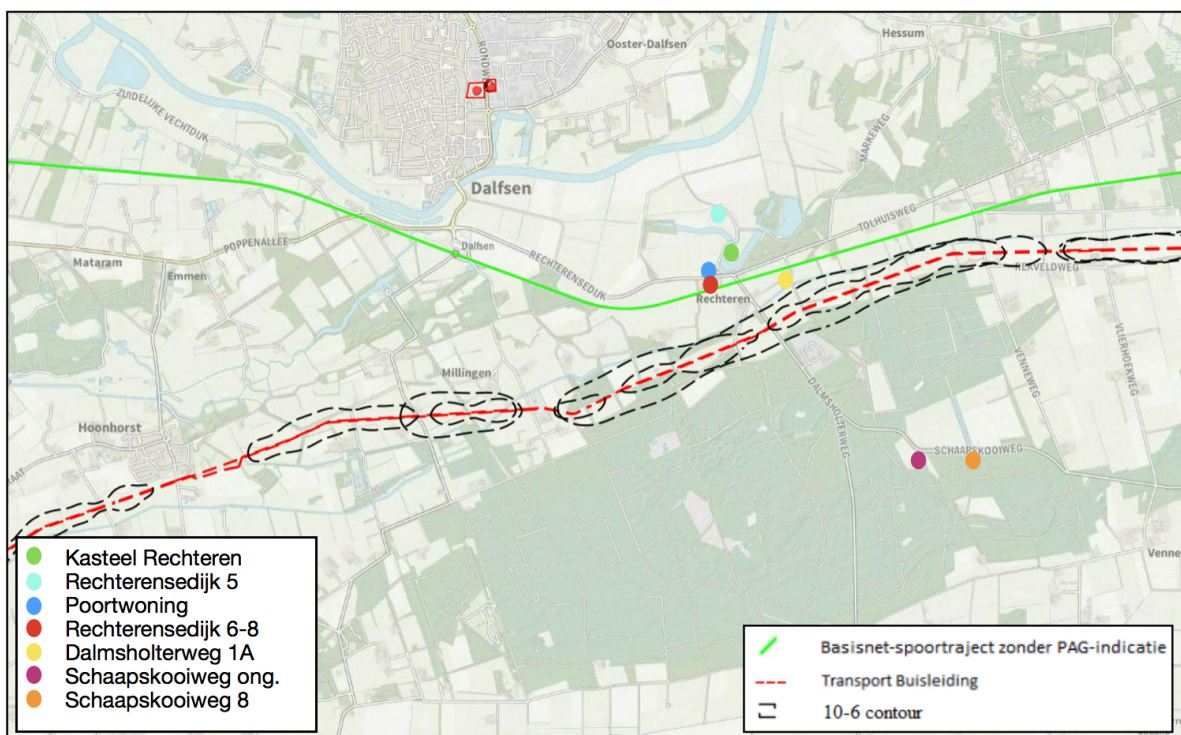
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

3.2.6.2 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

3.2.6.2.1 Aanvaardbaarheid groepsrisico ter beoordeling bestuur

Voor het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoordelijk of een bepaalde situatie als aanvaardbaar wordt gezien. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.



Afbeelding 3.8: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

3.2.6.2.2 Risicobronnen

Binnen het plangebied zijn op basis van de Risicokaart risicobronnen aanwezig (zie ook afbeelding 3.8, waarbij de ontwikkellocaties ten opzichte van risicobronnen zijn weergegeven).

Toets aan Risicokaart

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat de ontwikkellocaties in het plangebied:

1. zich niet bevinden binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich bevinden binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
4. niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

3.2.6.2.3 Verantwoording groepsrisico

De te realiseren poortwoning, locatie Rechterensedijk 6-8 en Dalmsholterweg ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waar een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig is. Hiervoor is Bijlage 21 Notitie verantwoording groepsrisicopgesteld. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in overeenstemming met wet- en regelgeving in het kader van externe veiligheid. Aanbevolen wordt om bij de vergunningfase nader te beoordelen of er voldoende bluswater aanwezig is. Mocht dit niet het geval zijn moeten er aanvullende brandkranen worden geplaatst. Tot slot moet ook de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen. De notitie wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio IJsselland.

3.2.6.2.4 Buisleidingen

Deelgebied Dalmsholterweg 1A ligt in de nabijheid van twee buisleidingen. Het gaat om de buisleidingen A-595 (op circa 200 meter) en A-510 (op circa 210 meter). Buisleiding A-595 betreft een leiding met een diameter van 457 mm en een werkdruk van 66,2 bar en heeft een 1% letaliteitsgrens van 245 meter. Buisleiding A-510 betreft een leiding met een diameter van 914 mm en een werkdruk van 66,2 bar en heeft een 1% letaliteitsgrens van 430 meter. Het deelgebied Dalmsholterweg 1A ligt binnen beide letaliteitsgrenzen. Het deelgebied Dalmsholterweg 1A ligt niet binnen de 100% letaliteitsgrens van beide buisleidingen

Doordat het deelgebied binnen de 1% letaliteitsgrens ligt is er sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven waarbij een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het wordt in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding".

De 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' gaat uit van 2,4 personen per woning. Dit plan voorziet in het realiseren van twee woningen op een locatie die voorheen voor ook met beperkte aanwezigheid van personeel en bezoekers in gebruik was, waarbij eveneens een inpandige bedrijfswoning was toegestaan. Per saldo is er daarmee sprake van het toevoegen van één woning, wat een toevoeging van 2,4 personen betekent. De bedrijfsfunctie voor bedrijvigheid met beperkte aanwezigheid van personeel en bezoekers komt daarbij ook te vervallen, dus toename van de personendichtheid zal minder dan 2,4 zijn.

In een gebied van 1 kilometer ten oosten en ten westen van de Dalmsholterweg 1A (het invloedsgebied waarbinnen het aantal personen moet worden bepaald) liggen 14 woningen, een houtbedrijf en 5 agrarische bedrijven. Dit komt neer op de aanwezigheid van ongeveer 90 personen. Een toename van 1 woning (2,4 personen) leidt niet tot een toename van 10% van de personendichtheid of meer. Daarnaast zal de oriëntatiewaarde niet met minimaal 10% toenemen gezien de lage personendichtheid in het invloedsgebied.

Formeel is een berekening van het groepsrisico benodigd. Uit ervaring blijkt echter dat een kleine toename van het aantal personen op een lage personendichtheid niets bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. Het leidt al helemaal niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico

benodigd.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat er sprake is van een bestaande locatie behoeven de volgende aspecten geen nadere onderbouwing (deze zaken veranderen immers niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, aangezien er sprake is van een reeds bestaand erf): opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie, nabijheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten in algemeenheid.

Wel moet in dit geval worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

Bereikbaarheid: Hulpdiensten moeten bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het dit geval blijft de bereikbaarheid van het deelgebied onveranderd. Het deelgebied blijft via de Dalmsholterweg te bereiken. Er is ook sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren

Ontvluchten van het gebied: De vluchtroutes van de locatie blijven onveranderd. Indien bij de verbouwing sprake is van het toevoegen van deuren, neemt het aantal vluchtroutes toe.

(Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft het reguliere woningen. Van aanwezige bewoners en bezoekers kan over algemeen worden verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

3.2.6.2.5 Advies veiligheidsregio

Op 22 juni 2022 heeft de Veiligheidsregio hun advies uitgebracht over de herontwikkeling van landgoed Rechteren. Zij adviseren over de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid het volgende:

De Hofstee, Rechterensedijk 6-8 (C)

Ik adviseer u om:

1. De aanwezigen in het plangebied door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen op het spoor, -de hogedruk aardgasbuisleiding en bij een overstroming.
2. De nooduitgangen van de gebouwen in het plangebied van het spoor en de hogedruk aardgasleiding af te richten.
3. In verband met de hoge warmtebelasting bij de verbouwing van de panden die binnen 30 meter van het spoor liggen rekening te houden met eventueel toepasbare maatregelen uit paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012.
4. Eventueel nieuwe gebouwen zover als mogelijk van de spoorlijn te bouwen.
5. Bij de bouw van nieuwe gebouwen en de aanpassing van oude gebouwen rekening te houden met een kleine kans op overstroming.

Poortwoning Rechterensedijk ong. (A)

6. Bij de bouw van nieuwe gebouwen en de aanpassing van oude gebouwen rekening te houden met een kleine kans op overstroming.

Oude waterschapsloods (B)

7. De nieuwe woningen zo ver als mogelijk van de buisleidingen c.q. spoor af te situeren;
8. De woningen/gebouwen zodanig in te richten dat hier kan worden geschild tegen de warmtebelasting bij een incident bij de buisleiding;
9. De vluchtwegen uit de woning en de ontsluitingsweg van de hogedruk aardgasbuisleiding af situeren;
10. Aan de kant van de buisleidingen te werken met blinde muren.
11. De nieuwe bewoners/omwonenden door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij de buisleiding en/of op het spoor. De nieuw

te bouwen woningen liggen binnen de dekking van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS).

12. Bij de bouw van nieuwe gebouwen en de aanpassing van oude gebouwen rekening te houden met een kleine kans op overstroming.

In de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de adviezen van de veiligheidsregio. Toekomstige bewoners van de woningen worden ook op de hoogte gesteld van het advies van de veiligheidsregio.

3.2.6.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid. Het bestuur zal hier een besluit over nemen.

3.2.7 Geluid

3.2.7.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

3.2.7.2 Situatie plangebied

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het dit geval niet noodzakelijk voor de bestaande woningen in het plangebied, omdat de functie van de bestaande woningen de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

In dit geval worden de volgende nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd:

- De poortwoning;
- Twee woningen Dalmsholterweg 1A
- Te splitsen woning Schaapskooiweg 8;
- Twee woningen verdwenen erf op de kamp.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De te realiseren poortwoning, te realiseren woningen aan het verdwenen erf op de kamp, de te realiseren woningen aan de Dalmsholterweg 1A en de te splitsen woning aan de Schaapskooiweg 8 bevinden zich binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Wat betreft de

te splitsen woning aan de Schaapskooiweg 8, wordt opgemerkt dat de woning aan de achterzijde, en daarmee niet aan de geluidbelaste zijde, wordt toegevoegd. Verwacht wordt dan ook dat hier ruim aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Zeker gezien de beperkte verkeersintensiteit (slechts circa 1.500 verkeersbewegingen).

Voor de overige woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze is als Bijlage 22 bijgevoegd. Hierna wordt op de conclusies ingegaan.

De geluidsbelasting bij de te realiseren woning aan de Rechterensedijk (ong.) als gevolg van wegverkeerslawaai van de Tolhuisweg en Dalmsholterweg is maximaal respectievelijk 31 dB en 35 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan. De geluidbelasting van de Rechterensedijk draagt hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. Wel wordt voldaan aan de uiterste grenswaarde van 53 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de voorkeurswaarde te voldoen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er moet gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld voor de Rechterensedijk.

De geluidsbelasting bij de te realiseren woningen aan de Schaapskooiweg (ong.) als gevolg van wegverkeerslawaai van de Schaapskooiweg is hoogstens 42 dB. De geluidbelasting bij de te realiseren woningen aan de Dalmsholterweg 1A is hoogstens 35 dB als gevolg van de Tolhuisweg. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect 'industrielawaai' vormt dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid op dit plan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.9 van deze toelichting.

Railverkeerslawaai

Vanwege een wijziging van de Wet milieubeheer gelden sinds 1 juli 2012 de zogenoemde 'geluidproductieplafonds' voor hoofdspoorwegen en rijkswegen. Een geluidproductieplafond geeft de toegestane geluidproductie (geluidwaarde in L_{den}) vanwege een weg of spoorweg aan. Hiermee wordt een onbelemmerdere groei van geluidshinder tegengegaan.

Referentiepunten bevinden zich langs weerszijden van een rijksweg of hoofdspoorweg. Op elk referentiepunt geldt een geluidproductieplafond. De ligging van de referentiepunten (in rijkdriehoekscoördinaten) is opgenomen in het geluidregister.

De geluidproductieplafonds (gpp's) zijn, evenals andere van belang zijnde informatie zoals brongegevens en relevante besluitinformatie, opgenomen in het geluidregister. In dit geluidsregister zijn eventuele van toepassing zijnde plafondcorrectie(s) voor spoorwegen al verwerkt.

Op basis van deze geluidproductieplafonds zijn de breedtes van de geluidzones gedefinieerd (artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder). De geluidzones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. In tabel 1 zijn de zonebreedtes op basis van de gpp's weergegeven

Hoogte gpp	Breedte geluidzone
Gpp lager dan 56 dB	100 m
Gpp tussen 56 en 61 dB	200 m
Gpp tussen 61 en 66 dB	300 m
Gpp tussen 66 en 71 dB	600 m
Gpp tussen 71 en 74 dB	900 m
Gpp hoger dan 74 dB	1200 m

In dit geval bevinden de poortwoning en de woningen aan de Dalmsholterweg 1A zich binnen de

wettelijke geluidszone van de spoorweg Zwolle - Emmen. In dit geval is er een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd voor het realiseren van de woningen aan de Dalmsholterweg 1A en de poortwoning. Het onderzoek voor de woningen aan de Dalmsholterweg 1A is als Bijlage 23 bijgevoegd. Het akoestisch onderzoek voor de poortwoning is als Bijlage 24 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Dalmsholterweg 1A

De geluidsbelasting door spoorweglawaai bedraagt bij de te realiseren woningen hoogstens 57 dB. Hiermee wordt niet aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldaan. Wel wordt aan de uiterste grenswaarde van 68 dB voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Er moet daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 57 dB voor de spoorlijn Zwolle - Emmen worden vastgesteld

Poortwoning

De geluidbelasting bedraagt hoogstens 55 dB op de zuidgevel van de woning. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren woning.

3.2.7.3 *Conclusie*

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarden en het nemen van gevelmaatregelen bij de poortwoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen. Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

3.2.8 Luchtkwaliteit

3.2.8.1 *Algemeen*

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake als zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

3.2.8.2 *Situatie plangebied*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts vijf nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in enkele functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing. Het betreffen dan ook ontwikkelingen die vele malen kleinschaliger zijn dan de in 3.2.8.1 genoemde categorieën. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.2.8.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.9 **Milieuozonering**

3.2.9.1 *Algemeen*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Als bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

3.2.9.2 *Gebiedstypen*

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van functiemenging of functiescheiding. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuozonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuozonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
------------------------	----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.2.9.3 *Situatie plangebied*

Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor genoemd wordt moet bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van het realiseren van de woningen. Er worden wel enkele milieubelastende functies gerealiseerd. Het gaat om de volgende functies:

- realiseren van de recreatieappartementen bij Kasteel Rechteren;
- realiseren van opslag en een kantoor aan de Rechterensedijk 5;
- realiseren van een kantoor in de voormalig graanschuur aan de Rechterensedijk 6;
- realiseren van een ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8.

Hierna wordt per locatie op de betreffende ontwikkelingen ingegaan.

Recreatieappartementen Kasteel Rechteren

In de VNG uitgave is de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' opgenomen, wat een functie van milieucategorie 1 is met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Deze categorie is het meest vergelijkbaar met de te realiseren recreatieappartementen. De te realiseren recreatieappartementen bevinden zich op veel grotere afstand van milieugevoelige functies.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende geluidgevoelige functies. Omgekeerd vormen omliggende geluidgevoelige functies geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de recreatieappartementen.

Opslag en kantoor Rechterensedijk 5

In de VNG uitgave zijn kantoren en opslaggebouwen aangemerkt als functies met milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. De functies worden echter op kortere afstand van de woning aan de Rechterensedijk gerealiseerd. De schuur die

voor opslag wordt gebruikt ligt op 8 meter van de woning. Het kantoor wordt aansluitend aan de woning gerealiseerd. De genoemde functies zijn echter goed inpasbaar naast een woonfunctie. Te meer omdat bij de bestaande woning al aanhuisverbonden beroepen zijn toegestaan. Dergelijke beroepen zijn qua milieubelasting vergelijkbaar met de te realiseren functies. Voor de opslagfunctie geldt dat hier alleen een dieseltank van 1.000 liter aanwezig is en daarnaast sprake is van de opslag van enkele jerrycans brandstof. Qua verkeersbewegingen zal enkel af en toe door een tractor over het erf gereden worden. Er wordt dan ook verwacht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormen omliggende geluidgevoelige functies geen belemmering.

Kantoor Rechterensedijk 6

Zoals aangegeven zijn kantoren aangemerkt als functie met milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Omliggende milieugevoelige functies (woningen aan de Rechterensedijk 4, 6 en 8) bevinden zich op minimaal 30 meter van het te realiseren kantoor. Er wordt dan ook ruim aan de richtafstand voldaan, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd is er geen sprake van belemmering voor de bedrijfsvoering van het kantoor.

Ambachtelijke meubelmakerij Rechterensedijk 8

Voor het realiseren van de ambachtelijk meubelmakerij is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, aangezien de meubelmakerij aanpandig aan de woning Rechterensedijk 8 wordt gesitueerd. Het onderzoek is als Bijlage 25 bijgevoegd. Hierna wordt op de resultaten en conclusies ingegaan.

De berekende geluidbelasting bij de woning is lager of gelijk aan de toetsnorm van 45 dB(A). Hieruit wordt geconcludeerd dat geen belemmering aanwezig is voor vestiging van het bedrijf. De maximale geluidniveaus is bij de woning gelijk aan of lager dan de toetswaarde van 65 dB(A) respectievelijk 60 dB(A). Het bedrijf is dan ook milieukundig inpasbaar ten opzichte van de aanpandige woning. Omgekeerd vormt de woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de ambachtelijke meubelmakerij.

Tolhuisweg 10

Het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 van ten noorden naar ten zuiden van de spoorlijn zorgt er niet voor dat deze dichterbij milieugevoelige functies komt te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Omgekeerd wordt het agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. De volgende milieugevoelige functies worden gerealiseerd:

- poortwoning Rechterensedijk;
- woningen Dalmsholterweg 1A;
- woningen Schaapskooiweg (ong.);
- te splitsen woning Schaapskooiweg 8;

Hierna wordt per locatie op de omliggende milieugevoelige functies ingegaan.

Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen de grootste richtafstand geldt voor het aspect 'Geur'. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 'geur' nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Poortwoning Rechterensedijk

In de omgeving van de poortwoning komt één kleinschalige milieubelastende functies voor. Het

gaat om de kantoorfunctie aan de Rechterensedijk 8. Daarnaast wordt er een kantoor aan de Rechterensedijk 6 en een ambachtelijke meubelmakerij aan de Rechterensedijk 8 gerealiseerd. Wat betreft deze nieuwe functies is in de paragraaf externe werking al aangetoond dat deze het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aantasten. Voor de kantoorfunctie aan de Rechterensedijk 8 geldt dat een dergelijke functie tot milieucategorie 1 behoort. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De te realiseren poortwoning ligt op ruim 40 meter van de kantoorfunctie. Er wordt dan ook ruim aan de richtafstand voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Omgekeerd wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd.

Woningen Dalmsholterweg 1A

In de omgeving van de woningen aan de Dalmsholterweg 1A bevindt zich een rundveehouderij aan de Dalmsholterweg 1. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bouwvlak van het agrarische bedrijf en de woonbestemming is 31 meter. De afstand tussen de agrarische bedrijfsbebouwing en de woningen is echter veel groter (ruim 150 meter), waarmee ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Daarnaast ligt het bedrijf Foreco Houtproducten B.V. op circa 350 meter ten zuiden van het deelgebied. Dit bedrijf is te vergelijken met de functie 'houtconserveringsbedrijven met creosootolie', wat tot milieucategorie 4.1 behoort. Voor een dergelijke functie geldt een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Er wordt dan ook ruim aan de richtafstand voldaan.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Woningen Schaapskooiweg (ong.)

Het deelgebied ligt niet nabij milieubelastende functies. De meest nabijgelegen milieubelastende functie ligt op ruim 900 meter van het deelgebied. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Schaapskooiweg 8

De te splitsen woning ligt niet nabij milieubelastende functies. De meest nabijgelegen milieubelastende functie ligt op ruim 600 meter van het deelgebied. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormen de te splitsen woning geen belemmering voor omliggende bedrijven.

3.2.9.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2.10 Geur

3.2.10.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag zijn. Voor

geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer zijn dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter als het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom ligt, en
- ten minste 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden ook vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

3.2.10.2 *Situatie plangebied*

Binnen de gemeente Dalfsen, waarbinnen dit plan plaatsvindt, is sinds 26 september 2014 een gemeentelijke geurverordening van kracht. Deze verordening is genaamd "Geurverordening gemeente Dalfsen". In artikel 2 'Veehouderijen zonder geuremissiefactoren' van deze verordening is opgenomen dat de minimale afstand van een bestaande veehouderij tot een geurgevoelig object in de gemeente Dalfsen binnen de bebouwde kom 50 meter moet zijn en buiten de bebouwde kom 25 meter moet zijn.

In dit geval geldt voor alle omliggende agrarische bedrijven (Zoals in paragraaf 3.2.9 is aangegeven) dat deze op meer dan 25 meter afstand van de te realiseren woningen en recreatieve verblijven liggen. Ter plaatse van de compensatiewoningen is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Voor de rundveehouderij aan de Dalmsholterweg 1 wordt opgemerkt dat hier slechts 40 vleesrunderen gehouden worden. De rundveehouderij bevindt zich op circa 150 meter van de te realiseren woningen aan de Dalmsholterweg 1A. Gezien de afstand en beperkte omvang van de veestapel is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan de geurnorm en het bedrijf door de nieuwe woningen in het plan niet wordt belemmerd in bedrijfsvoering.

Tolhuisweg 10

Het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' ter plaatse van de Tolhuisweg 10 van ten noorden naar ten zuiden van de spoorlijn zorgt er niet voor dat deze dicht bij milieugevoelige functies komt te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Omgekeerd wordt het agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Voor de te splitsen woning aan de Schaapskooiweg 8 en de te realiseren woningen aan het verdwenen erf op de kamp (Schaapskooiweg ong.) is een geurberekening uitgevoerd. Deze is als Bijlage 26 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Rekveldweg 6 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 0,3 OUE/m³ ter plaatse van de projectgebieden. Het woon- en leefklimaat is qua voorgrondgeurbelasting in de projectgebieden als 'zeer goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 0,783 /m³. Het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting in de projectgebieden is te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de achtergrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

Al met al wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.10.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

3.2.11 Trillingshinder

3.2.11.1 Algemeen

De twee woningen aan de Dalmsholterweg 1a worden binnen 100 meter van de spoorlijn Zwolle - Mariënberg gerealiseerd, waardoor trillingshinder mogelijk van belang kan zijn.

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat $A3 < A1 < A2$. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) moeten volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	Dag- en avondperiode			Nachtperiode		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Wonen	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

3.2.11.2 Situatie plangebied

Voor de te realiseren woningen aan de Dalmsholterweg 1a is een trillinghinderonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 27 Trillingshinderonderzoek Dalmsholterweg 1a bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Uit het onderzoek volgt dat er geen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B-richtlijn) worden verwacht in de geplande woningen.

Door de grote afstand tot het spoor zijn de trillingen van de treinen laag. Na doorrekening van varianten met meerdere types vloerconstructies, bouwhoogtes, vloeroverspanningen en constructietypes blijkt dat in een conventioneel gerealiseerd gebouw (dus zonder excessieve vloeroverspanningen, grote, open staalconstructies) de trillingen altijd lager zijn dan de streefwaarden voor trillingshinder. Er zijn daarom geen maatregelen of aanpassingen aan de geplande bebouwing nodig om te voldoen aan het beoordelingskader.

3.2.11.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

3.2.12 Besluit milieueffectrapportage

3.2.12.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn als een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn als sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn als het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de manier waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

3.2.12.2 *Situatie plangebied*

Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

De dichtstbijzijnde ontwikkellocatie (Schaapskooiweg 8) ligt op 4,9 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Vecht- en Beneden-Reggegebied). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en de resultaten uit de Stikstofberekening (zie ook paragraaf 3.2.5.1) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, als activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het dit geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit

milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is moet te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van als de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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 m² of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, moet ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als Bijlage 28 Vormvrije m.e.r.-beoordeling Landgoed Rechteren bijgevoegd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

3.2.12.3 *Conclusie*

Het plan heeft geen significante gevolgen voor de omgeving en natuur en is daarmee niet m.e.r.-plichtig.

3.2.13 **Verkeerssituatie**

3.2.13.1 *Algemeen*

Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen. De gemeente Dalfsen heeft de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 vastgesteld. Hierin is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. De gemeente Dalfsen hanteert het gemiddelde.

Op basis van de 'Parkeernormen Dalfsen 2020' van de gemeente Dalfsen wordt daarnaast uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (Bron: Kadernota Parkeernormen);
- Stedelijke zone: Buitengebied.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten wordt in de volgende subparagraaf op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ingegaan.

3.2.13.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is er sprake van meerdere ontwikkelingen. Het gaat om het realiseren van woningen en kleinschalige functiewijzigingen van bestaande bebouwing. Het gaat om ruime percelen in het buitengebied. Zoals uit Hoofdstuk 4 blijkt, worden de deelgebieden landschappelijk ingepast, waarbij ook voldoende ruimte op het erf wordt gecreëerd voor parkeren. Gezien het vorenstaande is er ter plaatse van de deelgebieden ruim voldoende ruimte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. In Artikel 34 Overige regels - Parkeren zijn de gemeentelijke parkeerregels bovendien planologisch juridisch vastgelegd.

Voor het aspect verkeer wordt opgemerkt dat er sprake is van kleinschalige ontwikkelingen. Omliggende wegen hebben ruim voldoende capaciteit om een geringe toename van het aantal

verkeersbewegingen op te vangen en veilig af te wikkelen.

Nieuwe erven worden op een veilige manier op het omliggende wegennet ontsloten. Bij bestaande erven blijven de bestaande in- en uitritten behouden.

3.2.13.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten, 'verkeer & parkeren' geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.14 Water

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveau's beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

3.2.14.1 Algemeen

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.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'Normale procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

3.2.14.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap DOD (Drents Overijsselse Delta), het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.2.14.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd (namelijk vijf). De verandering van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1.500 m². Door de sloop van de bebouwing zal er zelfs sprake zijn van een afname van de hoeveelheid verharding. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Het waterschap adviseert een afstand van minimaal 80 cm tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand en het maaiveld en een geringere ontwateringsdiepte wanneer zonder kruipruimte wordt gebouwd. Daarnaast wordt een grondwateronderzoek geadviseerd. Tevens wordt een drempelhoogte van circa 20 of 30 centimeter boven het straatpeil en de toepassing van waterdichte materialen voor kelders aanbevolen.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Ja	De nieuwe functies krijgen een aansluiting op het rioleringsstelsel, dan wel IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Het verharde oppervlak neemt per saldo af. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Grondwateroverlast	Nee	Er is geen sprake van grondwateroverlast.

Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit
Verdroging	N.v.t.	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor de inrichting, het beheer en het onderhoud van de gronden binnen het plangebied.

3.2.14.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. 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 infiltratierool (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.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe compensatiewoning wordt aangesloten op het aanwezige riool van de bestaande woningen.

3.2.14.5 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is sprake van kleine overstromingsrisico's. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen overstroombaar gebied met de kleinste kans van ongeveer 1 op 1.000 jaar. Zoals in paragraaf 2.4.4 is aangegeven is er geen sprake van een onevenredige toename van het aantal personen in het plangebied. Daarnaast mag verwacht worden dat de aanwezige mensen in het plangebied in staat zijn om het gebied zelfstandig te ontvluchten en daarmee is de veiligheid gewaarborgd.

3.2.14.6 Overige relevante aspecten

De locatie Rechterensedijk ligt binnen de A-zone van de waterkering. Er vinden hier echter geen bouw- of bodemwerkzaamheden plaats, waardoor dit geen belemmering vormt.

De locatie Dalmsholterweg 1A ligt naast een A-watergang. Binnen een zone van 5 meter langs het water mag geen bebouwing en/of beplanting komen. Hier wordt aan voldaan.

3.2.14.7 Conclusie

Het bestemmingsplan zal in het kader van vooroverleg aan het waterschap worden toegestuurd. Zoals in deze paragraaf is aangegeven, zijn er geen negatieve waterhuishoudkundige effecten te verwachten.

Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen. Wat betreft het beschreven beleid en het overstromingsrisico zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

4.2.1 Kasteel Rechteren (Rechterensedijk 3)

4.2.1.1 Algemeen

Het voornemen is twee voormalige paardenstallen te transformeren naar recreatieappartementen. Het betreft een paardenstal direct naast het kasteel met een oppervlakte van 350 m² en een paardenstal van circa 60 m² in de tuin ten noorden van het kasteel. In afbeelding 3.1 zijn de betreffende voormalige paardenstallen aangeduid op een luchtfoto.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingstekening gemaakt. Deze, en alle overige inrichtingstekeningen maken onderdeel uit van het als Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan. Hierna wordt nader op de erfinrichting ingegaan.

4.2.1.2 Erfinrichting

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van Kasteel Rechteren opgenomen. Er is gekozen om alleen de tuin te voorzien van een landschappelijke inpassing. Op het bestaande erf is al voldoende kwaliteit aanwezig.



Afbeelding 4.1: Uitsnede erfinrichtingstekening Kasteel Rechteren.

De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanplant van hoogstam perenbomen (nummer 6) langs de bestaande tuinmuur. Tegen de tuinmuur wordt wilde roos (nummer 11) aangeplant. Centraal in de tuin wordt een tamme kastanje gerealiseerd. De recreatieappartementen zijn bereikbaar via een aan te leggen loopbrug (nummer 7). Parkeren zal plaatsvinden aan de overzijde van de gracht (nummer 8).

4.2.2 Rechterensedijk 5

Het deelgebied Rechterensedijk 5 is in de huidige situatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Ter plaatse wordt echter geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Het voornemen is dan ook de bestaande bedrijfswoning planologisch om te zetten naar een reguliere woning. Daarnaast is het voornemen om de uitbouw van de woning in gebruik te nemen als zelfstandig kantoor. De bestaande aanwezige schuur krijgt ook een passende vervolgfunctie en zal dienen als opslaggebouw voor materiaal en materieel voor het onderhoud van het landgoed. Het perceel is landschappelijk al goed ingepast in de omgeving. Een verdere landschappelijke inpassing is dan ook niet nodig.

In afbeelding 4.2 is de gewenste situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 4.2: Gewenste situatie Rechterensedijk 5

4.2.3 De Hofstee (Rechterensedijk 6-8)

4.2.3.1 Algemeen

Aan de Rechterensedijk 6 bevindt zich een voormalig agrarisch perceel. Ter plaatse is, met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning met aanbouw en de voormalig karakteristieke graanschuur, alle voormalig agrarische bebouwing gesloopt. De voormalige graanschuur zal in gebruik worden genomen als kantoor. Er vinden geen verdere bouw- en sloopwerkzaamheden plaats.

Aan de Rechterensedijk 8 bevindt zich perceel met verschillende functies. Er is een woning,

kantoor en tijdelijk vergunde ambachtelijke meubelmakerij aanwezig. Het voornemen hier is de tijdelijk vergunde meubelmakerij definitief planologisch in te passen. Er vinden hier geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats.

Het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

4.2.3.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van de Rechterensedijk 6-8 opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede erfinrichtingstekening Rechterensedijk 6-8

De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanplant van bloeiende struiken (nummer 4) en een Hollandse linde (nummer 5) ten westen van de inrit van Rechterensedijk 6. Daarnaast worden er walnoten (nummer 8) en beuken (nummer 13) aangeplant. Op verschillende plekken op het erf wordt struweel aangeplant (nummer 9). Op het centrale deel van het erf worden beukenhagen (14) aangeplant. Aan de oostzijde worden de Robinia's gekapt en wordt nieuwe onderbeplanting aangelegd.

4.2.4 Poortwoning (Rechterensedijk ong.)

4.2.4.1 Algemeen

Op de kruising van de Rechterensedijk en de toegangsweg van Kasteel Rechteren bevindt zich een onbebouwd perceel waar in het verleden (tot circa 1895) een poortwoning heeft gestaan. Het voornemen is een poortwoning met poort te realiseren, waarmee de toegangsweg naar het landgoed meer allure krijgt.

Het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast. Hierna zal hier nader op worden ingegaan.

4.2.4.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van de poortwoning opgenomen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede erfinrichtingstekening poortwoning

De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanplanten van in totaal drie beuken (nummer 3) in de zuidwestelijke hoek van het deelgebied. Daarnaast wordt er ter plaatse van de inrit een laan van 12 beuken gerealiseerd. In het midden van het deelgebied wordt een tulpenboom (nummer 1) aangeplant. In het noorden wordt voorzien in Hollandse lindes (nummer 11) en een walnoot (nummer 12). Daarnaast wordt er een rode beukenhaag (nummer 4) aangeplant. Als laatste wordt er een informatiepunt (nummer 13) gerealiseerd.

4.2.5 Voormalig waterschapsloods (Dalmsholterweg 1A)

4.2.5.1 Algemeen

Aan de Dalmsholterweg 1A bevindt zich een voormalig bedrijfsperceel, waarop in het verleden een loods van het waterschap en een tweede opstal heeft gestaan. Deze bebouwing is inmiddels na de brand gesloopt. Het voornemen is twee woningen te realiseren. De oostelijke woning wordt uitgevoerd als schuurwoning met inpandig bijgebouw. De westelijke woning als vrijstaande woning met losstaand bijgebouw.

Het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast. Hierna zal hier nader op worden ingegaan.

4.2.5.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van deelgebied Dalmsholterweg 1A opgenomen.



Afbeelding 4.5: Uitsnede erfinrichtingstekening waterschapsloods

Aan de west- en oostzijde van het deelgebied wordt struweel (begroeiing met struiken, nummer 3) aangeplant. Aan de noordzijde van de schuurwoning wordt een wilde liguster (nummer 4) aangeplant. Om een scheiding tussen beide woningen te krijgen wordt een beukenhaag (nummer 5) op de perceelsgrens aangebracht.

4.2.6 Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8)

4.2.6.1 Algemeen

Het voornemen is de bestaande boerderij met aanbouw te splitsen in twee woningen. Daarnaast wordt een deel van de in het oosten gelegen langwerpige schuur gesloopt, waardoor deze in twee delen wordt opgesplitst om als bijgebouwen bij de woningen te gaan dienen. De overige aanwezige bijgebouwen blijven behouden.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. Hier zal hierna op worden ingegaan.

4.2.6.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van deelgebied Schaapskooiweg opgenomen.



Afbeelding 4.6: Uitsnede erfinrichtingstekening Schaapskooiweg 8

De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanbrengen van een extensieve rand van gras en kruiden (nummer 4) in het zuidelijke deel van het deelgebied. Om de erven van beide woningen van elkaar af te scheiden worden een gemengde wilde haag (nummer 7) en beukenhaag (nummer 8). De zuidelijke woning wordt via een aan te leggen karrespoor (nummer 5) op de Schaapskooiweg ontsloten.

4.2.7 Verdwenen erf op de kamp (Schaapskooiweg ong.)

4.2.7.1 Algemeen

Het deelgebied is in de huidige situatie onbebouwd. Op historische kaarten is te zien dat het deelgebied tot circa 1975 in gebruik is geweest als erf. De verhoogde ligging in het landschap en de naam van de plaats, Vennenberg/Veenenberg, duiden er ook op dat er in het verleden een erf aanwezig was.

Het voornemen is twee woningen tegen de bosrand te realiseren. De zuidelijke woning wordt als schuurwoning met inpandig bijgebouw uitgevoerd. De noordelijke woning meer als karakteristieke boerderij.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk inpast.

4.2.7.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 4.7 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van het verdwenen erf op de kamp gemaakt.



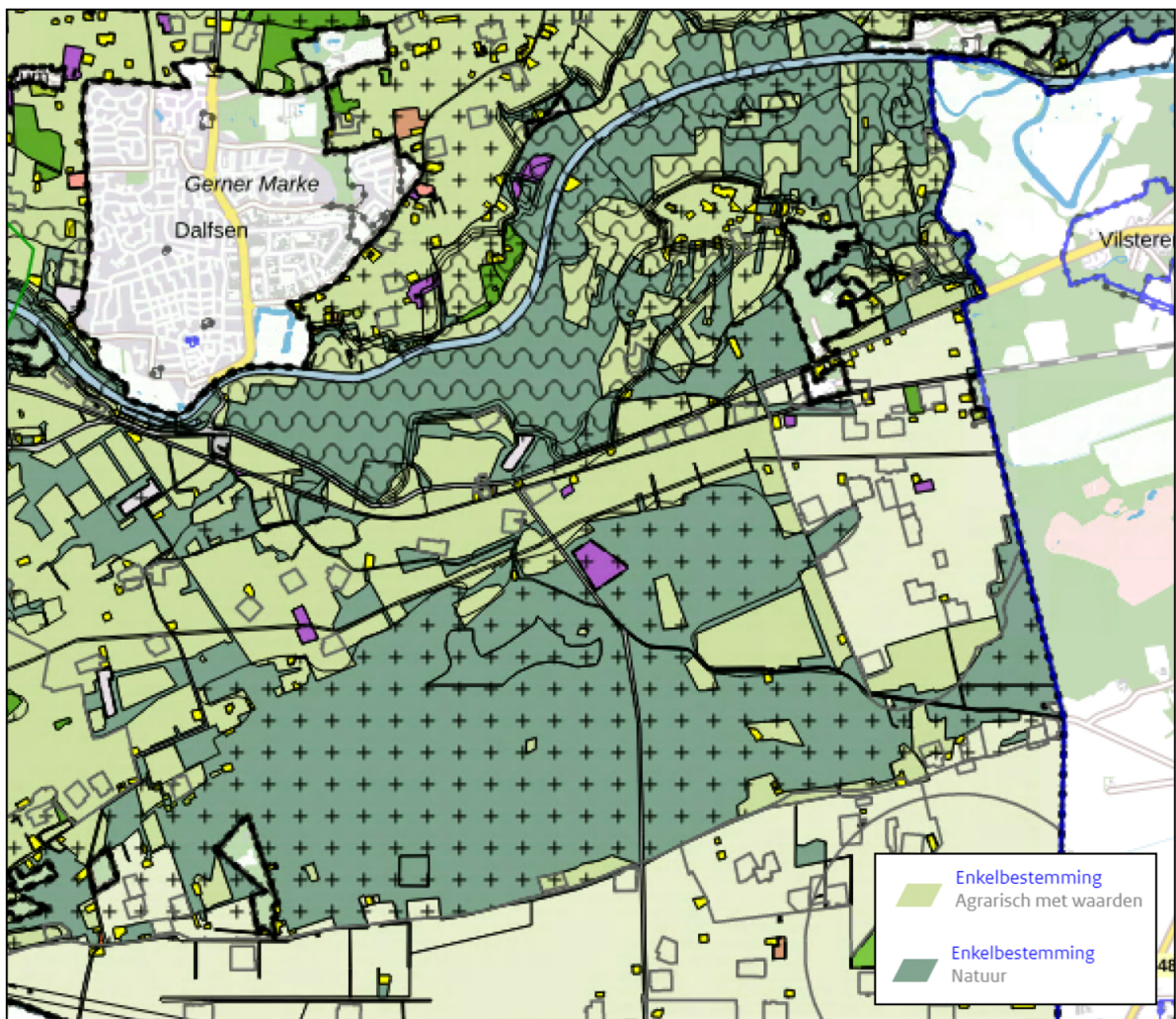
Afbeelding 4.7: Uitsnede erfinrichtingstekening Verdwenen erf op de kamp

De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanplant van twee walnootbomen (nummer 1), één paardenkastanje (nummer 5) en twee Hollandse lindes (nummer 6). Daarnaast worden er drie hoogstam fruitbomen bij de noordelijke en drie hoogstam fruitbomen bij de zuidelijke woning gerealiseerd. In het noordelijke/ noordoostelijke deel van het deelgebied wordt een beukenhaag (nummer 10) aangeplant. In het zuidoostelijke deel wordt een meidoornhaag (nummer 11) aangeplant. Tussen beide woningen worden struiken ter afscherming gerealiseerd.

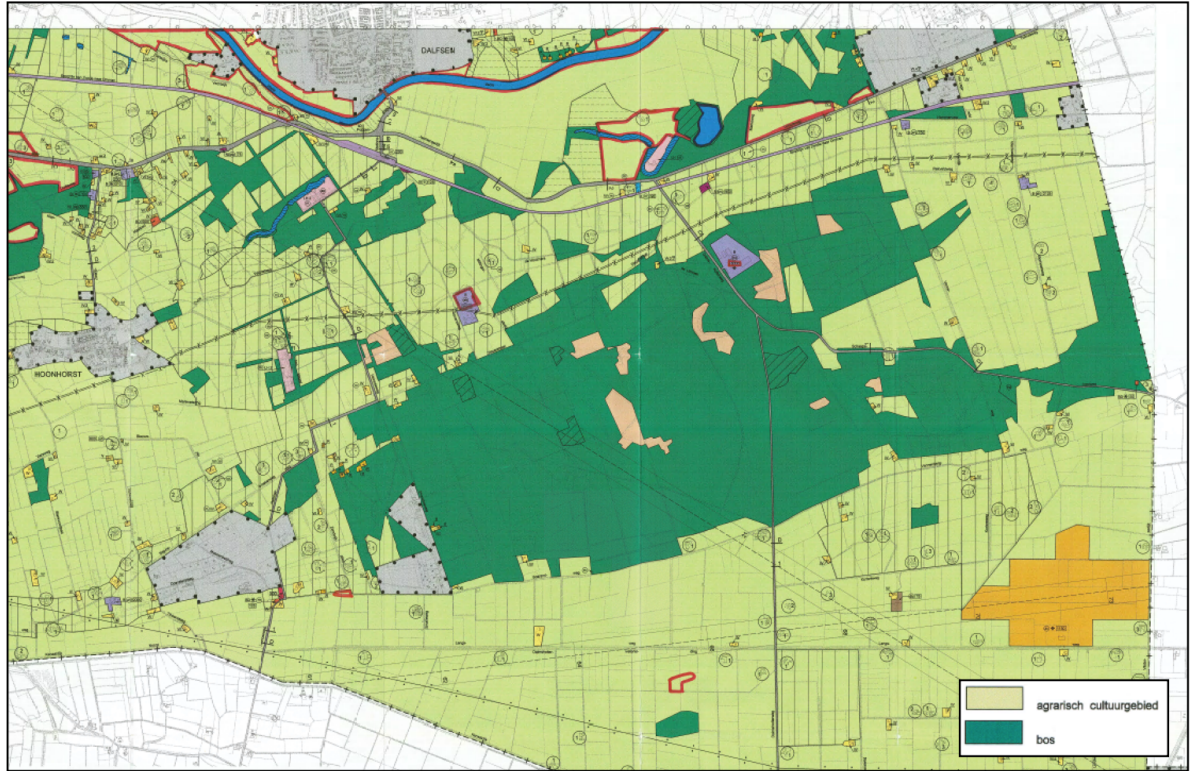
4.2.8 Wijzigen natuurbestemming naar agrarisch

In het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" zijn gronden ten zuiden van de Vecht die agrarisch in gebruik zijn bestemd als natuurgronden. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' als 'Natuur' bestemd, omdat destijds het idee was deze gronden aan de toenmalige Ecologische Hoofdstructuur (nu Natuurnetwerk Nederland) toe te voegen. Deze plannen zijn niet doorgegaan. Wel hebben deze gronden in de provinciale omgevingsvisie en -verordening de aanduiding 'Zone ondernemen met water en natuur' gekregen. In deze zone zet de provincie in op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. De natuurwaarden en landschappelijke waarden worden hier dus wel beschermd. Binnen deze zone is ruimte voor economische dragers. De bestemming is hierdoor niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond.

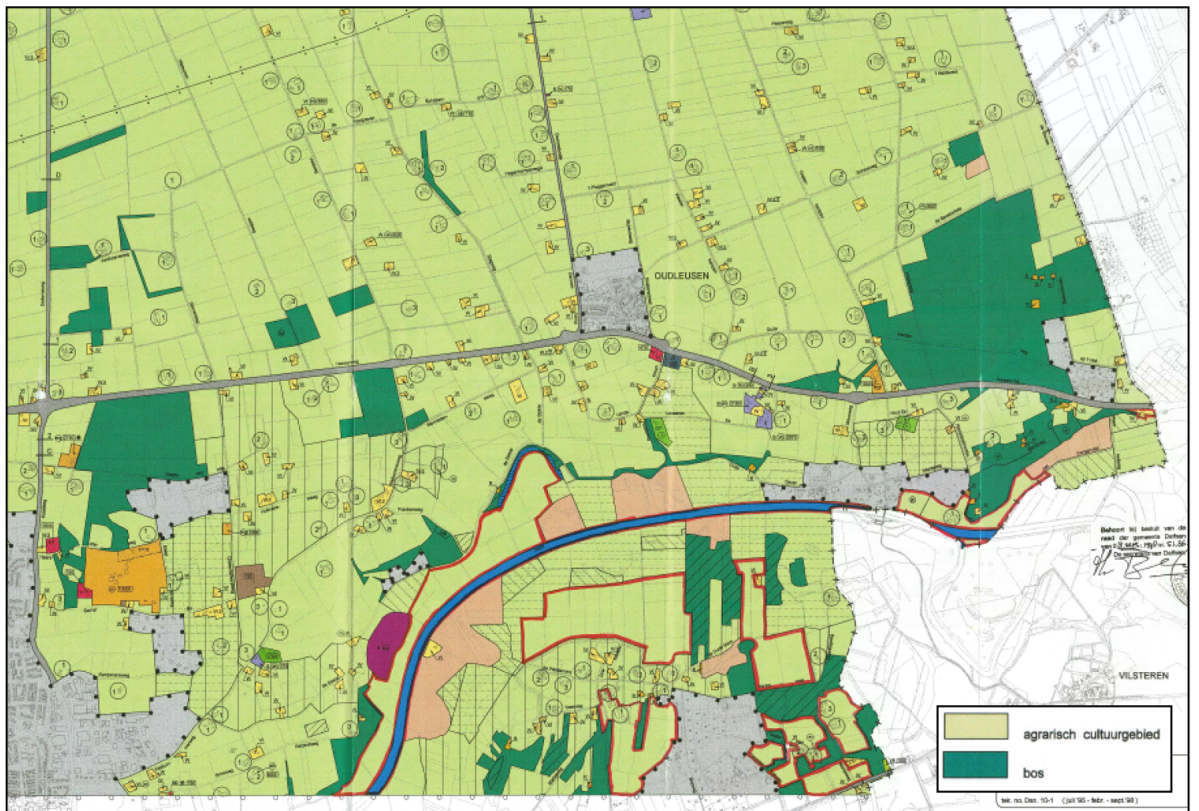
In afbeelding 4.8 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" opgenomen. Afbeelding 4.9 en 4.10 bevat uitsneden van de voorloper van dit bestemmingsplan, namelijk bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen 1998". Te zien is dat de gronden in dit bestemmingsplan bestemd waren als 'Agrarische Cultuurgrond'.



Afbeelding 4.8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen"



Afbeelding 4.9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen 1998"



Afbeelding 4.10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen 1998"

4.2.9 Tolhuisweg 10-12

Aan de Tolhuisweg 10 en 12 zijn melkveehouderijen gevestigd. De bij deze bedrijven behorende pachtgronden zijn voor een aanzienlijk deel ten zuiden van de spoorlijn gelegen. Vee en landbouwvoertuigen passeren in de huidige situatie de spoorweg door middel van een onbewaakte spoorwegovergangen. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en ProRail hebben om alle Niet Actief Beveiligde Overwegen (NABO) op te heffen vanwege de gevaarlijke situaties die deze met zich meebrengen. De realisatie van veetunnels zorgt dat ter plaatse van de agrarische bedrijven aan in de toekomst een veilige passage van vee onder het spoor door mogelijk is en een voor de toekomst levensvatbare bedrijfsvoering voor beide bedrijven. Met het verplaatsen van 1.000 m² van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' van de noordzijde naar de zuidzijde van het spoor ter plaatse van de Tolhuisweg 10 wordt het voor dat bedrijf mogelijk faciliteiten te realiseren om werktuigen en grondstoffen duurzaam te stallen en op te slaan zonder deze veelvuldig over de openbare weg te hoeven vervoeren.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels moeten in samenhang worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

5.1.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en hierin staan:

- (Artikel 1 Begrippen)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige uitleg van deze begrippen vastgelegd.

- (Artikel 2 Wijze van meten)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe bepaalde afmetingen gemeten moeten worden.

5.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf Artikel 25 Anti-dubbeltelregel wordt de bestemming nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- (Artikel 25 Anti-dubbeltelregel)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- (Artikel 26 Algemene gebruiksregels)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder

en duidelijk moet zijn.

- (Artikel 27 Algemene aanduidingsregels)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Ter plaatse van het plangebied zijn enkele gebiedsaanduidingen opgenomen welke verwijzen naar de regels opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

- (Artikel 28 Algemene bouwregels)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In dit artikel zijn algemene bouwregels over gebouwen, geen gebouw zijnde opgenomen.

- (Artikel 29 Algemene afwijkingsregels)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Er zijn afwijkingsregels opgenomen voor functieverandering van gebouwen en erven en voor het vergroten van bouwmogelijkheden op erven ter compensatie van de sloop van bebouwing. Met deze binnenplanse afwijkmogelijkheden kan het landgoed via korte procedures inspelen op de vraag naar nieuwe economische dragers op het landgoed. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het realiseren van de veetunnels.

- (Artikel 30 Algemene procedureregels)

In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

- (Artikel 31 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, waaronder het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming na het beëindigen van de melkveetak.

- (Artikel 32 Overige regels - Algemeen)

In dit artikel worden de overige regels beschreven. In de overige regels is aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels beschreven over het vellen van houtopstanden en parkeren.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.2 Verantwoording van de regels

Artikel 3 Agrarisch en Artikel 4 Agrarisch met waarden

Er is, net als in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen, tussen het agrarisch gebied en het agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden. Waar geen of betrekkelijk geringe waarden voorkomen heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De uitoefening van het agrarisch bedrijf staat hier voorop. Het overige deel van het agrarisch gebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt de bescherming van landschappelijke en natuurwaarden hier een rol. Het onderscheid komt tot uitdrukking in de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden en ook in de bestemmingsomschrijving.

Ten opzichte van de geldende planologische situatie zijn de gronden ten zuiden van de Vecht, die op basis van de voorloper van bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" als agrarisch waren bestemd voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden. Hiermee worden de feitelijke en planologische situatie weer met elkaar in overeenstemming gebracht. Zie hiervoor ook paragraaf. 4.2.8.

Op de tot 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend

bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor gebouwen is daarbij bepaald dat zij uitsluitend mogen worden opgericht ten dienste van het agrarische bedrijf. Op grond van deze bepaling is het dus niet toegestaan gebouwen uitsluitend voor doeleinden op te richten. Verbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor recreatieve doeleinden is in samenhang met de opgenomen bestemmingsomschrijving en de gebruiksbepalingen in dit bestemmingsplan wel mogelijk.

De aanduiding 'agrarisch bedrijf b' geeft een indicatie waar een bouwperceel ligt. Er zijn ruime bouwpercelen (in de vorm van zoekgebieden) aangegeven. Binnen dat zoekgebied mag vervolgens een bepaalde oppervlakte worden bebouwd (het eigenlijke bouwperceel) met gebouwen en bouwwerken voor het agrarische bedrijf. Binnen het zoekgebied bevindt zich daarom een bouwperceel, waarbinnen de oppervlakte van de gebouwen en bouwwerken in totaal niet meer mag bedragen dan 1,0 hectare. Binnen het bouwperceel wordt naar een zekere mate van clustering van gebouwen en bouwwerken gestreefd. Omdat over de wijze van clustering verschil van mening kan ontstaan, is aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid gegeven om zich - op basis van landschappelijke en stedenbouwkundig-ruimtelijke motieven - over de situering van agrarische gebouwen uit te spreken. Zij moeten daarbij te bedenken dat door de nadere eisen een doelmatig gebruik, i.c. de bedrijfstechnische of bedrijfseconomische meest doelmatige situering van gebouwen en/of bouwwerken, niet onevenredig mag worden geschaad. Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen groter dan 500 m² gelden aanvullende landschappelijke eisen.

Per agrarisch bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning (dan wel het bestaande aantal) met een inhoud van maximaal 750 m³ toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf

Binnen het plangebied is één bedrijfsbestemming aanwezig. Het gaat om Foreco Houtproducten B.V.. Voor dit bedrijf is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hout be- en verwerkingsbedrijf' opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak mogen bedrijfsgebouwen voor één bedrijf worden gebouwd. Ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 6 Landhuis

Voor kasteel Rechteren is een op maat gesneden bestemming opgenomen met bepalingen voor de bescherming van de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is door het aanbrengen van de functieaanduidingen 'wonen' en 'verblijfsrecreatie' in combinatie met bijbehorende regels respectievelijk wonen en verblijfsrecreatie is toegestaan.

Artikel 7 Natuur

Een deel van het plangebied heeft de bestemming Natuur. Hierin vallen de bosgebieden in de NNN en de overige natuurgebieden. De combinatie van natuurlijke en landschappelijke waarde vormt het karakter van het landschap. De bestemming richt zich op het handhaven en versterken van de natuur- en landschapswaarden in het gebied, hieronder wordt verstaan:

- vegetatie en de fauna;
- openheid en het (micro)reliëf;
- geo(morfo)logische en bodemkundige waarden.

Daarnaast zijn dagrecreatie, bestaande wegen en voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor wat betreft het buitendijks gelegen gebied is de combinatie natuur, landschap en cultuurhistorie in het licht van water(berging) van belang.

Artikel 8 Recreatie - Recreatiewoning

De bestaande recreatiewoningen in het plangebied hebben de bestemming Recreatie -recreatiewoning gekregen. De maximale inhoudsmaat van een recreatiewoning is 300 m² inclusief kelders. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 9 Verkeer en Artikel 10 Verkeer - Railverkeer

In de bestemming Verkeer zijn de wegen in het plangebied opgenomen. De bestemming is voorzien van een flexibele regeling. Concreet betekent het voorgaande dat ook fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen onderdeel zijn van de bestemming.

In de bouwregels is de maatvoering van de bebouwing opgenomen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

De spoorlijn Zwolle - Emmen ligt in de bestemming Artikel 10 Verkeer - Railverkeer. Ook de regeling voor de bestemming is voorzien van een flexibele regeling. Naast voorzieningen voor de spoorlijn zijn ook erven en terreinen voor de spoorlijn toegestaan binnen de bestemming.

Artikel 11 Wonen

De bestemming Wonen is ten opzichte van het geldende planologische regime toegevoegd op de plekken waar de voormalige bedrijfswoning regulier bewoond gaat worden en waar nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden. Het gaat om de volgende locaties:

- Rechterensedijk 5;
- De Hofstee (Rechterensedijk 6-8);
- Poortwoning (Rechterensedijk ong.);
- Dalmsholterweg 1A;
- Verdwenen erf op de Kamp (Schaapskooiweg ong.)

Qua regeling wordt aangesloten bij de bestaande regelingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en de daaropvolgende verzamelplannen.

De gronden zijn met name bestemd voor woningen. Daarnaast zijn specifieke aanduidingen opgenomen om specifieke functies zoals een ambachtelijke meubelmakerij, kantoor en opslag mogelijk te maken. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

De woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³, tenzij de bestaande woning groter is. Dan mag de grotere inhoud gehandhaafd blijven. Om het wonen in het buitengebied aantrekkelijk te houden is er voor gekozen om in het algemeen 100 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan. Als de bij de woning behorende gronden (al dan niet met een agrarische of woonbestemming) meer dan 1 hectare bedragen, mag dit 150 m² zijn. Bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijbehorende bouwwerken' moeten bijbehorende bouwwerken in pandig in het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken moeten in principe op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd worden en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning. Uitzondering hierop zijn bestaande situaties en bijbehorende bouwwerken bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijbehorende bouwwerken'. Ter plaatse van de gesplitste woning aan de Schaapskooiweg 8 is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Artikel 12 Leiding - Gas en Artikel 13 Leiding - Water

Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de aardgasleiding en de hoofdwaterleiding, namelijk Leiding - Gas en Leiding - Water. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen mag niet worden gebouwd. Daarnaast is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden opgenomen om werkzaamheden tegen te gaan die de leidingen kunnen beschadigen.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 tot en met Artikel 22 Waarde - Archeologie 9

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn negen dubbelbestemmingen voor archeologie onderscheiden. Kortweg komt de regeling er op neer dat deze tot het plan behorende gronden ook bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden. Voor elke bestemming geldt een specifiek beschermingsregiem. Het regiem voorziet in een stelsel waarbij voor het bouwen en uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering en Artikel 24 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Voor de bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Op deze gronden is het bouwen van bebouwing, anders dan voor de waterkering niet toegestaan. Door afwijking is bebouwing toegestaan zoals opgenomen in de onderliggende (enkel)bestemmingen.

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie omvat het gehele rivierbed en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn ook bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, waterberging, de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de herziening komen voor rekening van landgoed Rechteren. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in een ontwikkelingsovereenkomst. Nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagbaar heeft. In deze fase heeft het overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaaft geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

Dit bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de Provincie Overijssel voorgelegd. Dit heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting. Met deze aanpassingen is de Provincie Overijssel akkoord met het bestemmingsplan. Wel zijn er ambshalve twee opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

1. Het beeldkwaliteitsplan voor de poortwoning zit niet bij de stukken
2. We geven in overweging de graanschuur een karakteristieke aanduiding te geven

Het beeldkwaliteitsplan voor de poortwoning is toegevoegd. De graanschuur krijgt geen karakteristieke aanduiding, omdat het erf al als gemeentelijk monument is aangeduid. Dit biedt voldoende bescherming voor de karakteristieke waarden.

Het waterschap

Dit bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd. Het waterschap is akkoord met het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ook toegestuurd aan het waterschap. Hierop is aangegeven er geen zienswijze wordt ingediend.

De Veiligheidsregio IJsselland

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de Veiligheidsregio IJsselland voorgelegd. De veiligheidsregio geeft aan dat de opmerkingen uit het vooroverleg goed zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Er wordt geen zienswijze ingediend.

7.2 Inspraak

In dit geval is het plan direct als ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Participatie

Er zijn meerdere informatiemomenten geweest.

- 18 december 2019 informatiebijeenkomst Kasteel Rechteren met alle bewoners van het landgoed.
- 29 april 2021 persbericht uitgedaan, bestuur Plaatselijk Belang Hessum Vennenberg Rechteren en alle bewoners van landgoed Rechteren daarover vooraf geïnformeerd. Het bestuur van Plaatselijk Belang is tussentijds nog een keer via Zoom bijgepraat.
- 4 mei 2021 artikel (interview Christiaan van Rechteren) in De Stentor over de ontwikkelingen.

21e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren (vastgesteld)

- 15 juni 2022 presentatie op algemene ledenvergadering Plaatselijk Belang Hessum Vennenberg Rechteren in Café Restaurant Madrid;
- 13 juli 2023 inloopbijeenkomst op Kasteel Rechteren voor belanghebbenden naar aanleiding van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende en naar aanleiding van deze informatiemomenten zijn geen bedenkingen tegen de plannen geuit.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er een aantal ambsthalve wijzigingen doorgevoerd.

- In artikel 6.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek voordat de voormalig paardenstal in gebruik genomen mag worden ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- Artikel 11.5.4 is toegevoegd zodat in het bestemmingsplan is geborgd dat de bodemverontreiniging aan de Rechterensedijk 6 wordt gesaneerd conform het saneringsplan (Bijlage 6 bij de regels);
- Aan artikel 11.5.5 is lid c toegevoegd zodat nieuwe gebouwen ter plaatse van de poortwoning moeten voldoen aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 9 bij de regels).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.