

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

# Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij Regels</b>	<b>3</b>	
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Erfinrichtingstekening Rechterensedijk 3</b>	<b>9</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Erfinrichtingsschets Tolhuisweg 6</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Erfinrichtingsplan Tolhuisweg 8</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Erfinrichtingstekening Rechterensedijk 6-8</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Saneringsplan Rechterensedijk 6</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Erfinrichtingstekening Poortwoning</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Erfinrichtingstekening Dalmsholterweg 1A</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan poortwoning</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>72</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Erfinrichtingstekening Schaapskooiweg</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Erfinrichtingstekening Schaapskooiweg (ong.)</b>	<b>90</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Sloopopgave</b>	<b>93</b>

## **Bijlagen bij Regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50	D 3.1
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerffabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerffabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN BENODIGDH.							
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D 3.1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R 30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D 3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50		30	R 50	3.1	
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50	3.1	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	



## **Bijlage 2 Erfinrichtingstekening Rechterensedijk 3**

## Legenda

1. Bestaande tuinmuur
2. Bestaande tuinkas
3. Bestaande groentebak
4. Bestaande beukenhaag
5. Terras t.b.v. gastenverblijf
6. Aanplant hoogstam peren
7. Nieuw aan te leggen loopbrug op bestaand brughoofd
8. Parkeerplek (halfverharding/grasbetonsteen)
9. Bestaande elzen langs watergang
10. Bestaande kers
11. Wilde roos tegen muur
12. Aanplant tamme kastanje
13. Te bestemmen recreatieaccommodatie



project 2081  
bestand 2081-eip-1wvx  
datum 12 okt. 2021  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1:1000  
tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

## Legenda

1. Bestaande beukenhaag
2. Aanplant tamme kastanje- *Castanea sativa*  
Aanplantmaat 16-18 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Bestaande elzen langs watergang
4. Bestaande kers
5. Wilde roos tegen muur (kleur naar eigen smaak)
6. Aanplant hoogstam fruitbomen *Pyrus* (bij voorkeur oud Hollandse soort)  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 6-10 (m)  
Totaal 4 stuks met als eindbeeld een bomenrij



project  
2081  
bestand  
2081-eip-1wvx

datum  
12 okt. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen Rechterensdijk 3 Dalfsen

[www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl) telnr: 06 24 88 38 28

## **Bijlage 3 Erfinrichtingschets Tolhuisweg 6**



- A: Bestaande woning (ongewijzigd)
- B: Werkplaats annex kantoor; om te vormen naar tweede erfwooning.
- C: Kapschuur
- D: Siertuin (ingetogen van karakter)
- E: Bestaand en te behouden inrit inclusief parkeerplaatsen
- F: Aan te leggen kleine hoogstamfruitboomgaard nabij de woning. Daarachter ruimte voor een (sier)gazon.
- G: Te verwijderen aanbouw en coniferen haag inclusief aan te brengen nutsstruiken
- H: Erfverharding met privé gedeelte dat kan dienen als terras.
- I: Erfscheiding, bij voorkeur van een streekeigen beplanting of streekeigen materialen.
- J: Overige erfverharding
- K: Bestaande boom- en bosbeplantingen
- L: Spoorlijn
- M: Zichtlijn vanaf achtererf

## **Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Tolhuisweg 8**

# Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande schuur
- 3. Bestaande beuk
- 4. Bestaande inrit
- 5. Bestaande zomereik
- 6. Bestaande zomereiken met onderbeplanting van:
  - zwarte els
  - vlierbes
  - sleedoorn
  - hazelaar
  - meidoorn
- 7. Opgaande beplanting zonder boomvormers.
  - zwarte els
  - vlierbes
  - sleedoorn
  - hazelaar
  - meidoorn



Project	1702
bestand	1702-eip-lvwx
datum	7 feb 2019
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 500
tekeningno	1 (3)
versie	1.0



## **Bijlage 5 Erfinrichtingstekening Rechterensedijk 6-8**



## Legenda

1. Meubelmakerij
2. Rentmeesterskantoor
3. Graansilo herbestemmen
4. Bloeiende struiken als Sering/Boerenjasmijn/Hortensia
5. Hollandse linde
6. Wandelpad van kinderkopjes natuursteen
7. Rijpaden van halfverharding
8. Aanplant Walnoot
9. Aanplant struweel
10. bestaande beukenhaag
11. Robinia's kappen, houtsingel versterken met nieuwe onderbeplanting
12. Groene parkeerplaats
13. Aanplant Beuk
14. Nieuw aan te planten beukenhaag
15. Bestaande woning
16. Wadi (gras)



## Legenda

1. Bloeiende struiken als  
Sering - *Seringa vulgaris*  
Boerenjasmijn - *Philadelphus virginal*  
Hortensia - *Hydrangea macr.*  
  
Aanplantmaat minmaal 80-100 met 1 st/m<sup>2</sup>  
Eindbeeld is een bloeiende groep heesters
2. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
3. Aanplant walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 14-16  
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplant struweel bestaande uit:  
esdoorn - *Acer campester* 30%  
beuk - *Fagus sylvatica* 30%  
meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%  
egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%  
  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>1</sup> planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een gesloten struweel
5. bestaande beukenhaag
6. bestaande woning
7. Robinia's kappen en vervangen door:  
  
*Quercus robur* - Zomereik 10%  
*Fraxinus excelsior* - Gewone Es 10%  
*Betula pubescens* - Zachte berk 10%  
*Crateagus mongyna* - Meidoorn 15%  
*Prunus spinosa* - Sleedoorn 20%  
*Acer campester* - Veldesdoorn 15%  
*Viburnum opulus* - Geldersche roos 15%  
*Rosa canina* - Wilde roos 5% (langs rand)  
  
Aanplanten met 10 st/m<sup>1</sup> in groepen van 5  
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van 8-12 (m) breed
8. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een solitaire boom
9. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m<sup>1</sup> planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren brede haag van maximaal 1 (m) hoog



## **Bijlage 6 Saneringsplan Rechterensedijk 6**



# SANERINGSPLAN

## Rechterensedijk 6 - Dalfsen

*Opdrachtgever:*  
BJZ.NU

*Locatie:*  
Rechterensedijk 6  
7722 HB Dalfsen

September 2023



**KRUSE GROEP**  
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



## Kruse Milieu BV

**Bezoekadres:**

Huyenseweg 33  
7678 SC Geesteren

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751

BTWnr: NL 8019.25.125.B01

**Internet:**

info@krusegroep.nl  
www.krusegroep.nl

**Bankgegevens:**

ABN AMRO:  
NL34ABNA0501538739



# Saneringsplan Rechterensedijk 6 - Dalfsen

*Opdrachtgever:*

BJZ.NU  
Twentepoort Oost 16A  
7609 RG Almelo

*Locatie:*

Rechterensedijk 6  
7722 HB Dalfsen

Projectcode: 23057840

Rapportagedatum: 26 september 2023

Auteur: ing. J. Lammers

## INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Beschrijving locatie	2
2.1	Locatiegegevens	2
2.2	Voorgaande bodemonderzoeken en beschrijving verontreinigingssituatie	2
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologie	3
3	Saneringswijze	4
3.1	Afweging	4
3.2	Doelstelling	4
3.3	Aanpak	4
4	Uitvoering van de sanering	5
4.1	Vorbereidende werkzaamheden	5
4.2	Betrokken instanties en bedrijven	5
4.3	Certificering	6
4.4	Beschrijving saneringswerkzaamheden	6
5	Arbeidshygiëne en veiligheid	8
5.1	Opnamewegen	8
5.2	Bepaling veiligheidsklasse	8
5.3	Veiligheidsmaatregelen	8
6	Literatuur	10

### Bijlagen

I	Regionale ligging saneringslocatie Kadastrale eigendomsinformatie Kadastrale kaart met weergave saneringslocaties
II	Ontgravingstekening
III	Bepaling veiligheidsklasse conform CROW400 Overzicht maatregelen conform CROW400

## **1 Inleiding**

Dit saneringsplan beschrijft de sanering van twee bodemverontreinigingen, die op het terrein aan de Rechterensedijk 6 in Dalfsen dient te worden uitgevoerd.

Op de locatie was tot circa 2020 een agrarisch bedrijf aanwezig. Ter plaatse van twee locaties van voormalige bovengrondse dieseltanks is een bodemverontreiniging ontstaan. De (sterk) met olie verontreinigde grond is aanwezig in de ondergrond. In de bovengrond en het grondwater zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten aangetoond.

Sanering van de verontreinigingen is noodzakelijk in het kader van de zorgplicht in de Wet bodembescherming (Wbb) en om het terrein geschikt te maken voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

In het rapport zal de verontreinigingssituatie kort worden beschreven, evenals de bodemopbouw en de geohydrologische situatie. Tevens worden de uit te voeren saneringswerkzaamheden beschreven.

## 2 Beschrijving locatie

### 2.1 Locatiegegevens

De saneringslocatie is gelegen aan de Rechterensedijk 6 op circa 1.75 kilometer ten zuidoosten van de bebouwde kom van Dalfsen. Het centrale punt binnen de locatie heeft de RD-coördinaten:  $x = 216.077$  en  $y = 501.309$ . De Rechterensedijk is ten noorden van de saneringslocatie gelegen. Ten zuiden van de locatie ligt de spoorlijn Dalfsen-Ommen. De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Dalfsen, sectie E, nummer 3855 (gedeeltelijk).

Het terrein ter plaatse van de saneringslocaties is onbebouwd en onverhard (gazon). Het overige deel van het voormalige erf is bebouwd met een woning en graanschuur, deels verhard met puin-granulaat (inrit) en grotendeels onverhard (gazon en tuin).

### 2.2 Voorgaande bodemonderzoeken en beschrijving verontreinigingssituatie

Op het terrein is één bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden hier toegelicht:

*Kruse Milieu BV, verkennend en nader bodemonderzoek Rechterensedijk 6 te Dalfsen, projectcode 20048316 d.d. 14 december 2020 (versie 2)*

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalige agrarische erf. Ter plekke van deellocatie B (voormalige werkplaats met bovengrondse olieopslag) en deellocatie C (voormalige dieseltank met petroleumopslag) is zintuiglijk minerale olie waargenomen.

Ter plekke van deellocatie B is de ondergrond vanaf 1.3 m-mv sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa  $10 \text{ m}^3$  (circa  $6 \text{ m}^2 \times 1.5$  meter), waarvan  $8 \text{ m}^3$  ( $5 \text{ m}^2 \times$  gemiddeld 1.5 meter) sterk verontreinigd is. In het grondwater (peilbuis B1) is een zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd met vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen.

Ter plekke van deellocatie C is de ondergrond van 0.5 tot 1.8 m-mv sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa  $20 \text{ m}^3$  (circa  $10 \text{ m}^2 \times 2.0$  meter), waarvan  $16 \text{ m}^3$  ( $8 \text{ m}^2 \times$  gemiddeld 2.0 meter) sterk verontreinigd is. Het grondwater is niet verontreinigd.

De dieseltank ter plekke van deellocatie C is geplaatst in 1999. De bedrijfsactiviteiten ter plekke van deellocatie B zijn begin jaren '80 gestart en hebben plaatsgevonden tot circa 2020. Er is sprake van een geval van zorgplicht omdat de verontreinigingen (grotendeels) na 1986 zijn ontstaan.

Naast de voorgenomen herontwikkeling, is sanering van de verontreinigingen eveneens noodzakelijk in het kader van de zorgplicht (artikel 13 in de Wet bodembescherming)



## 2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- het maaiveld bevindt zich ongeveer 3.5 meter boven NAP;
- het eerste watervoerende pakket bestaat tot een diepte van circa 12.5 meter voornamelijk uit grof zand, behorende tot de Formaties van Boxtel en Kreftenheye. Het doorlatend vermogen bedraagt 500 tot 1000 m<sup>2</sup>/dag.
- tot circa 13.5 meter diepte bevindt zich de eerste slecht doorlatende kleiige eenheid, behorende tot de Formatie van Kreftenheye (Laagpakket van Zutphen);
- het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door midden en grof zand, behorende tot de Formatie van Kreftenheye. Het doorlatend vermogen bedraagt minstens 1000 m<sup>2</sup>/dag.
- van circa 50 tot 75 meter diepte zijn slecht doorlatende kleilagen aanwezig, die behoren tot de formatie van Kreftenheye (Laagpakket van Twello) en de Formatie van Drente (Laagpakket van Gieten);
- het freatische grondwater stroomt in (noord)westelijke richting. Circa 1 kilometer ten noorden van de locatie stroomt de Overijsselsche Vecht en circa 350 meter ten zuiden van de locatie stroomt de Marswetering. De invloed van deze watergangen op het freatische grondwater is niet bekend. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

### **3 Saneringswijze**

#### **3.1 Afweging**

De keuze voor de saneringswijze is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- doel van de sanering is het geschikt maken van het terrein voor het beoogde gebruik (wonen met tuin);
- de verontreinigingen zijn (grotendeels) ontstaan na 1986 en daardoor is sprake van een geval van zorgplicht;
- als terugsaneerwaarde worden de achtergrond- en streefwaarden gehanteerd. Dit betreft voor minerale olie een gehalte van 190 mg/kg d.s. (GSSD) in grond en 50 µg/l in grondwater;
- voor de saneringswerkzaamheden is conform CROW400 veiligheidsklasse Rood, vluchtig van toepassing;
- de saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd conform BRL SIKB 7000, protocol 7001 en milieukundig begeleid conform BRL SIKB 6000, protocol 6001.

#### **3.2 Doelstelling**

Doelstelling van de sanering is het volledig verwijderen van de verontreinigen met minerale olie in de ondergrond en het terrein geschikt maken voor het beoogde gebruik (wonen met tuin)

#### **3.3 Aanpak**

In onderstaand overzicht wordt de saneringsaanpak kort beschreven:

- afzetten en inrichten saneringslocatie, aanvoer deco-unit en aanleg borstelplaats;
- aanbrengen bronbemaling indien de grondwaterstand hoger dan 2.5 m-mv (deellocatie B) of 3.3 m-mv (deellocatie C) is;
- ontgraven "schone" bovengrond tot een diepte van 1.3 m-mv (deellocatie B) en 0.5 m-mv (deellocatie C). De grond wordt opgeslagen in depot voor hergebruik ter plaatse;
- ontgraven en afvoeren van 30 m<sup>3</sup> licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grond (circa 6 m<sup>2</sup> x 1.5 meter en circa 10 m<sup>2</sup> x gemiddeld 2.0 meter);
- uitkeuren bodem en wanden van de ontgraving door de milieukundig begeleider;
- controlepeilbuis plaatsen ter plekke van deellocatie B (na aanvulling ontgraving) en minimaal één week na plaatsen bemonsteren;
- opstellen evaluatierapport, waarin de uitgevoerde werkzaamheden worden beschreven.

Mogelijk zijn de bestaande peilbuizen van het bodemonderzoek uit 2020 nog op de locatie aanwezig. In dat geval wordt geadviseerd om korte tijd voor de uitvoering van de grondsanering peilbuis B1 te bemonsteren. Indien het zeer licht verhoogde gehalte aan minerale olie niet meer bevestigd wordt, kan het plaatsen van een controlepeilbuis achterwege blijven. Tevens kan vastgesteld worden of een bronbemaling noodzakelijk is om de grondwaterstand te verlagen.

## 4 Uitvoering van de sanering

### 4.1 Voorbereidende werkzaamheden

Voor aanvang van de saneringswerkzaamheden dient voorliggend deelsaneringsplan goedgekeurd te worden door de gemeente Dalfsen. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van vergunningen en meldingen.

Tabel 1: Overzicht vergunningen/ontheffingen en meldingen

<i>Activiteit</i>	<i>Instantie</i>	<i>Te verzorgen door</i>
Goedkeuring saneringsplan	Gemeente Dalfsen	Adviesbureau
Afvalstroomnummer	Grondreiniger	Aannemer
KLIC-melding	Kabels- en leidingen-informatiecentrum (KLIC)	Aannemer
Melden start bodemsanering	Gemeente Dalfsen Certificerende instelling	Aannemer

Het bevoegd gezag zal door de aannemer op de hoogte worden gebracht over aanvang van geplande saneringswerkzaamheden. Deze informatie zal minstens vijf werkdagen voor het begin van de betreffende werkzaamheden worden doorgegeven. Tijdens de sanering zal het bevoegd gezag op hun verzoek door de milieukundig begeleider op de hoogte worden gebracht van de vorderingen (bijvoorbeeld door het verstrekken van analyserapporten). Tijdens de werkzaamheden kan de locatie worden bezocht door een vertegenwoordiger van het bevoegd gezag. In paragraaf 4.2 is een overzicht opgenomen van betrokken instanties en bedrijven.

### 4.2 Betrokken instanties en bedrijven

In onderstaand overzicht zijn betrokken instanties en bedrijven opgenomen:

*Opdrachtgever sanering*  
Landgoed Rechteren BV  
Rechtersedijk 5  
7722 HB Dalfsen

*Eigenaar locatie*  
Landgoed Rechteren BV  
Rechtersedijk 5  
7722 HB Dalfsen

*Bevoegd gezag*  
Gemeente Dalfsen  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

*Handhaving en toezicht*  
Omgevingsdienst IJsselland  
Postbus 40252  
8004 DG Zwolle

*Aannemer conform BRL SIKB 7000, protocol 7001*  
Nog niet bekend

*Milieukundige begeleiding conform BRL SIKB 6000, protocol 6001*  
Nog niet bekend

*Veiligheidskundige (HVK)*  
Nog niet bekend

*Verwerker verontreinigde grond*  
Nog niet bekend

### 4.3 Certificering

De saneringswerkzaamheden worden door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 gecertificeerd aannemer uitgevoerd. De aannemer draagt zorg voor het opstellen van een VGM-plan. Verder zullen algemene maatregelen met betrekking tot hygiëne worden genomen, zoals het dragen van beschermende kleding en het verbieden van eten en drinken in de verontreinigde zone. Op de veiligheidsmaatregelen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

De ontgraving zal plaatsvinden onder milieukundig begeleiding (processturing en verificatie) van een BRL SIKB 6000, protocol 6001 gecertificeerd adviesbureau. Bij de sanering wordt onderscheid gemaakt tussen de processturing en verificatie.

#### *Milieukundige processturing*

De milieukundig processtuurder heeft als taak zeker te stellen dat de sanering volgens het deelsaneringsplan wordt uitgevoerd, dat eventuele bijzonderheden ten opzichte van het deelsaneringsplan in het veld worden gecorrigeerd, en dat afwijkingen worden vastgelegd en gemeld bij het bevoegd gezag.

#### *Milieukundige verificatie*

Na afloop van de graafwerkzaamheden worden door een milieukundig verificateur de ontgravingsgrenzen vastgesteld. Normaliter worden ter verificatie van de werkzaamheden eindmonsters genomen; in voorliggend geval is dit niet noodzakelijk. Doel van de sanering is namelijk niet om de grond tot een bepaalde waarde terug te saneren.

De milieukundige verificatie zal bestaan uit het (visueel) vaststellen dat het stortmateriaal in de kabel- en leidingsleuf en ter plekke van het bouwblok is afgeschermd door geotextiel. Tevens dient de opbouw van de fundering van de woning (fotografisch) te worden vastgelegd en dient de dikte van de afdeklaag binnen het bouwblok te worden vastgesteld. Na afloop van de sanering zal door de milieukundig verificateur een evaluatierapport worden opgesteld. Hierin worden alle relevante gegevens met betrekking tot de sanering opgenomen, zoals eventuele analyserapporten, afvoerbewijzen van verontreinigde grond en zeefresidu, analysecertificaten van aangevoerd puingranulaat en schoon zand en een situatieschets.

### 4.4 Beschrijving saneringswerkzaamheden

#### *Vorbereiding bodemsanering*

Minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen bekend is tijdens de graafwerkzaamheden.

#### *Inrichting terrein*

Het terreindeel, waar de saneringswerkzaamheden worden verricht, dient afgezet te worden (bijvoorbeeld door middel van signaleringslint) om te voorkomen dat onbevoegden de saneringslocatie betreden en in contact komen met verontreinigde grond. Tevens wordt een borstelplaats aangelegd voor de afvoer van verontreinigde grond en er wordt binnen de hekken ook een terreindeel ingericht als tijdelijk depot. Er wordt een deco-unit geplaatst op de grens van de saneringslocatie.

### *Aanbrengen bronbemaling*

Indien de grondwaterstand ten tijde van de grondsanering hoger is dan de maximale ontgravingsdiepte, is een bronbemaling noodzakelijk om de grondwaterstand te verlagen.

### *Ontgraven en afvoeren verontreinigde grond*

Ter plaatse van de saneringslocaties wordt de schone bovengrond ontgraven en in depot gezet. Hierna wordt de licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grond ontgraven. De grond wordt direct opgeladen en afgevoerd naar een erkende verwerker (grondreiniger).

Deze bodem en wanden van de ontgravingen worden uitgekeurd door de milieukundig begeleider conform protocol 6001. De controlemonsters van bodem en wanden worden geanalyseerd op minerale olie. Indien de gehalten lager zijn dan de achtergrondwaarde (190 mg/kg d.s. GSSD), wordt de saneringslocatie vrijgegeven.

Na het aanvullen van de ontgravingen wordt ter plekke van deellocatie B een controlepeilbuis geplaatst. Minimaal één week na plaatsing wordt de peilbuis bemonsterd. Het grondwatermonster wordt geanalyseerd op minerale olie. In het gehalte lager is dan de streefwaarde (50 µg/l), heeft de sanering in voldoende mate plaatsgevonden.

Indien, voorafgaand aan de sanering, het zeer licht verhoogde gehalte aan minerale olie bij een herbemonstering van peilbuis B1 niet wordt bevestigd, kan het plaatsen van de controlepeilbuis achterwege blijven.

Het aanvullend van de ontgravingen maakt geen deel uit van de saneringswerkzaamheden.

### *Evaluatierapport*

Na het afronden van de saneringswerkzaamheden zal een evaluatierapport worden opgesteld door de milieukundig begeleider (verificatie).

Het evaluatierapport zal ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente Dalfsen.

## 5 Arbeidshygiëne en veiligheid

### 5.1 Opnamewegen

Bij de saneringswerkzaamheden kunnen betrokkenen worden blootgesteld aan schadelijke stoffen. Blootstelling kan plaats vinden via drie wegen:

- Via de ademhalingsorganen, als gevolg van inademen van stof en dampen
- Via de huid, als gevolg van contact met verontreinigde grond
- Via de mond en spijsverteringskanalen als gevolg van inademen van onvoldoende in acht nemen van hygiënemaatregelen bij eten, drinken en roken op de werklocatie.

### 5.2 Bepaling veiligheidsklasse

Er een bepaling van de veiligheidsklasse uitgevoerd met de software van CROW (zei bijlage III). Op basis van het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie is de veiligheidsklasse Rood, vluchtig van toepassing.

De betreffende veiligheidsklasse bepaalt niet automatisch welke maatregelen moeten worden getroffen, maar vormt een indicatie voor de veiligheidskundige om te bepalen welke maatregelen passend zijn. De afweging welke beheersmaatregelen nodig zijn, wordt in de ontwerpfase gemaakt en onderbouwd door de veiligheidskundige.

Er zijn verplichte onderdelen, zoals afscherming van het werkterrein, persoonlijke bescherming en technische maatregelen. De technische maatregelen zijn opgenomen in een tabel in bijlage III. In de uitvoeringsfase verifieert de veiligheidskundige van de uitvoerende partij de maatregelen en stelt dit eventueel bij.

### 5.3 Veiligheidsmaatregelen

Algemene maatregelen voor werken met verontreinigde grond of verontreinigd grondwater bestaan uit:

#### *Werkkleding en persoonlijke beschermingsmiddelen*

Werknemers in de verontreinigde zone dragen beschermende kleding, bestaande uit een goed sluitende overall, bouwveiligheidslaarzen en handschoenen.

#### *Afbakening*

De verontreinigde zone wordt zodanig afgebakend door een hekwerk, dat onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Op de afbakening worden pictogrammen en/of waarschuwingsborden bevestigd. Er worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat verontreinigde grond in de schone zone belandt bij het verlaten van de verontreinigde zone.

#### *Hygiëne*

Eten, drinken, roken en sanitaire stops zijn slechts toegestaan tijdens pauzes buiten de verontreinigde zone, nadat de handen zijn gewassen.

### *Verblijfsruimten*

De verblijfsruimten (pauze/schaftruimte, kantoorruimte, sanitaire en kleedruimte) liggen aan de rand van de verontreinigde zone.

### *Stof*

Het vrijkomen van stof moet worden tegengegaan. Bij warm en droog weer kan worden overgegaan tot het nat maken of afdekken van de grond.

### *Bedrijfshulpverlening*

Per 50 werknemers dient één BHV-er aanwezig te zijn.

### *Bijzondere groepen*

Jeugdigen (personen jonger dan 18 jaar) mogen niet in de verontreinigde zone aanwezig zijn.

### *Voorlichting en instructie*

Werknemers worden ingelicht over de mogelijke gevaren. De werknemers ontvangen een schriftelijke instructie.

### *Arbeidsgezondheidskundig onderzoek*

Indien blijkt dat er sprake is van gezondheidsrisico's, veroorzaakt door het werk, dienen de werknemers in de gelegenheid te worden gesteld bij een Arbodienst een gericht arbeidsgezondheidskundig onderzoek te ondergaan.

### *Klasse Rood, vluchtig*

Aanvullende maatregelen voor het werken conform klasse Rood, vluchtig, zijn vermeld in bijlage III en zullen tevens worden weergegeven in het VGM-plan. Op de grens van de saneringslocatie zal een deco-unit geplaatst worden en het materieel is voorzien van een overdrukinstallatie. Tevens zullen tijdens de saneringswerkzaamheden periodiek (en bij onverwachte geurwaarnemingen) luchtmetingen worden uitgevoerd met een PID-meter.

Bij de voorbereiding zal een HVK-er worden ingeschakeld. De HVK-er zal tevens de start-werkvergadering verzorgen.

## 6 Literatuur

Kruse Milieu BV, verkennend en nader bodemonderzoek Rechterensedijk 6 te Dalfsen, projectcode 20048316 d.d. 14 december 2020 (versie 2)

CROW-publicatie 400, Werken in en met verontreinigde bodem, CROW, Ede, 2<sup>e</sup> gewijzigde druk, december 2017

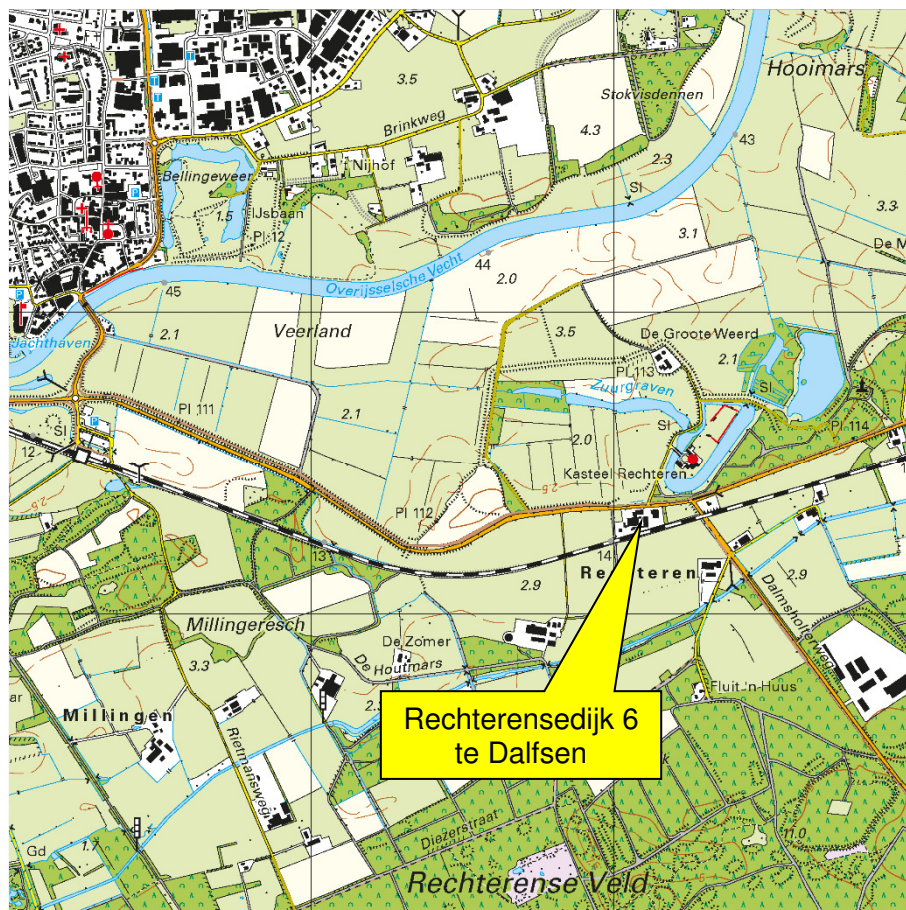
AI-22, "Werken met verontreinigde grond en verontreinigd grondwater," Ministerie van SZW, tweede herziene druk, Sdu Uitgevers, Den Haag, 2001


Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Ministerie van I&M

Topografische kaarten, Topografische Dienst Emmen



Bijlage I  
Regionale ligging saneringslocatie  
Kadastrale eigendomsinformatie  
Kadastrale kaart met weergave saneringslocaties



	<b>Kruse Milieu BV</b>	<b>Topografische kaart</b>	
		Projectnummer: 23057840	Schaal: 1:25000
		Bijlage: I	Kaartblad: 21G

Kaartmateriaal: Topografische dienst Kadaster

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dalfsen E 3855](#)

Kadastrale objectidentificatie: 063860385570000

**Locaties** [Rechterensedijk 4](#)

7722 HB Dalfsen

BAG identificatie: [0148010000001408](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[Rechterensedijk 6](#)

7722 HB Dalfsen

BAG identificatie: [0148010000001410](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[Rechterensedijk 8](#)

7722 HB Dalfsen

BAG identificatie: [0148010000001411](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[Rechterensedijk 8 A](#)

7722 HB Dalfsen

BAG identificatie: [0148010000001186](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

[Rechterensedijk 8 B](#)

7722 HB Dalfsen

BAG identificatie: [0148010000092636](#)

**Kadastrale grootte** 17.147 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 216142 - 501309

**Omschrijving** Wonen

Terrein (grasland)

**Ontstaan uit** [Dalfsen E 3316](#)

[Dalfsen E 3317](#)

[Dalfsen E 3486](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Besluit monument, Gemeentewet

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [0148100000002687](#)

**Betrokken bestuursorgaan** [Gemeente Dalfsen](#)

**Datum in werking** 12-07-1994

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79032/118](#)

Ingeschreven op 15-09-2020 om 13:27

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 12-07-1994

**Publiekrechtelijke beperking** Besluit monument, Gemeentewet

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [014810000002693](#)

**Betrokken bestuursorgaan** [Gemeente Dalfsen](#)

**Datum in werking** 12-07-1994

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79032/117](#)

Ingeschreven op 15-09-2020 om 13:27

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 12-07-1994

**Publiekrechtelijke beperking** Besluit monument, Gemeentewet

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [014810000002697](#)

**Betrokken bestuursorgaan** [Gemeente Dalfsen](#)

**Datum in werking** 12-07-1994

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79032/116](#)

Ingeschreven op 15-09-2020 om 13:27

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 12-07-1994

**Overige aantekening** Kwalitatieve verbintenis ged.

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9920/33 Zwolle](#)

Ingeschreven op 07-04-1998

## RECHTEN

### 1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 12613/153 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 26-04-2005 om 09:00

[Hyp4 9763/45 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 23-12-1997

**Aanvullende stukken** [Hyp4 10878/1 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 24-12-1999

Is aanvulling op [Hyp4 9763/45 Zwolle](#)

[Hyp4 9963/27 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 04-05-1998

Is aanvulling op [Hyp4 9763/45 Zwolle](#)

[Hyp4 9942/12 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 23-04-1998

Is aanvulling op [Hyp4 9763/45 Zwolle](#)

**Naam gerechtigde** [Landgoed Rechteren B.V.](#)

**Adres** Rechterensedijk 5

7722 HB DALFSEN

**Statutaire zetel** DALFSEN

**KvK-nummer** [05060643](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 63720/22</a> <a href="#">Hyp4 1467/116 Zwolle</a>	<b>Ingeschreven op</b> 19-12-2013 om 12:11
<b>Aanvullende stukken</b>	<a href="#">Hyp4 72234/130</a> <small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 63720/22</a></small>	<b>Ingeschreven op</b> 21-12-2017 om 10:36
	<a href="#">Hyp4 67271/69</a> <small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 63720/22</a></small>	<b>Ingeschreven op</b> 30-11-2015 om 14:42
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Enexis Netbeheer B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH	
<b>Postadres</b>	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH	
<b>Statutaire zetel</b>	'S-HERTOGENBOSCH	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">17131139</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 72464/138</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 24-01-2018 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 71779/15</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 24-10-2017 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 68883/10</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 22-08-2016 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 68677/182</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 19-07-2016 om 09:35
	<a href="#">Hyp4 68677/122</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 18-07-2016 om 14:39
	<a href="#">Hyp4 68396/171</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 06-06-2016 om 14:56
	<a href="#">Hyp4 6894/41 Groningen</a>	<b>Ingeschreven op</b> 31-12-1998 om 00:00
	<a href="#">Hyp4 5278/10 Groningen</a>	<b>Ingeschreven op</b> 31-01-1994 om 00:00
	<a href="#">Hyp4 5877/2 Roermond</a> Naamswijziging rechtspersoon	
	<a href="#">Hyp4 5368/13 Breda</a> Naamswijziging rechtspersoon	
	<a href="#">Hyp4 4913/68 Roermond</a> Naamswijziging rechtspersoon	
	<a href="#">Hyp4 4414/68 Assen</a> Naamswijziging rechtspersoon	
	<a href="#">Hyp4 3498/81 Roermond</a> Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT

Dalfsen E 3855

UW REFERENTIE

23057840

GELEVERD OP

21-09-2023 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11161398490

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-09-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-09-2023 - 14:59

BLAD

4 van 4

[Hyp4 2744/114 Maastricht](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2325/16 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 2071/73 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1481/111 Zwolle](#)

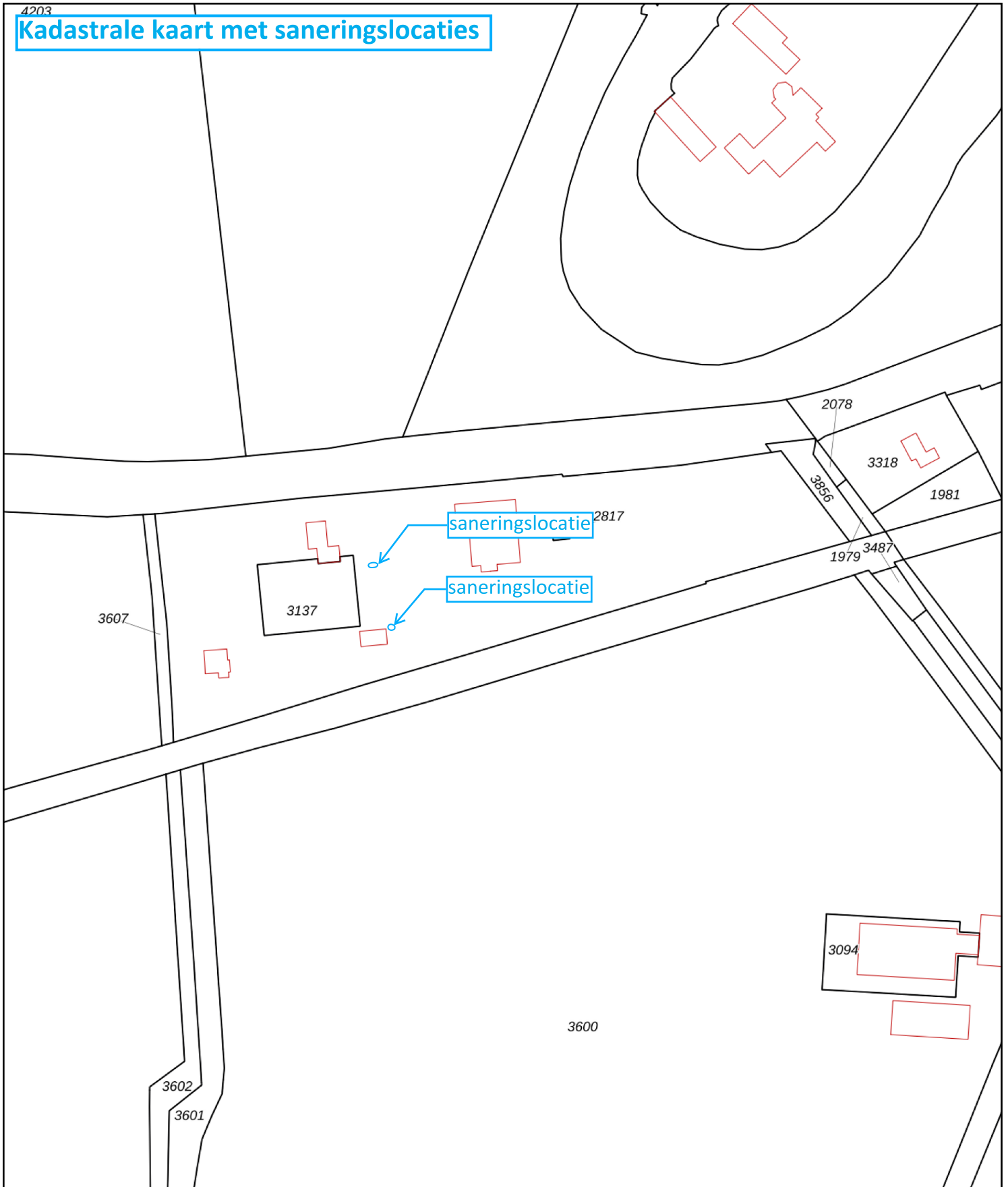
Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1354/79 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 1330/1 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon



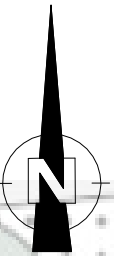
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2100</p> <p>Kadastrale gemeente Dalfsen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3855</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage II  
Ontgravingstekening





Rechterensedijk

gras

puinweg

6

vml. garage

gras

gras

3.3

gras

2.5

vml. werkplaats



**Kruse Milieu BV**

Huyersseweg 33 0546 - 639663  
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

R-DLP: - Tekenaar: JL

Projectcode : 23057840  
Schaal : 1:200 (A3-formaat)  
Datum : September 2023

— = Ontgravingscontour

⊙ = Ontgravingsdiepte in m-mv

Bijlage III  
Bepaling veiligheidsklasse conform CROW400  
Overzicht maatregelen conform CROW400

# Bepaling veiligheidsklasse

Datum: 26-09-2023 versie: 4.0  
Locatie: Rechterensedijk 6 - Dalfsen  
Kadastraalnummer: Dalfsen, sectie E, nr. 3855  
Uitvoerende partij: -  
Op basis van CROW-publicatie 400

## Bepaling veiligheidsklasse

### rood vluchtig

- **Minerale olie (som)**

concentratie bodem: 29500 mg/kg

interventiewaarde: 5000 mg/kg

tussenwaarde: 2595 mg/kg

carcinogeen: nee

mutageen: nee

voldoende ventilatie: ja

**veiligheidsklasse grond: rood vluchtig**

---

concentratie grondwater: 66 µg/l

berekening van Ingen: 0.08 ppm

grenswaarde: 16 ppm

interventiewaarde: 600 µg/l

tussenwaarde: 325 µg/l

carcinogeen: nee

mutageen: nee

voldoende ventilatie: ja

**veiligheidsklasse grondwater: geen**

---

Ingevulde stoffen

Stof	Concentratie bodem (mg/kg ds)	Concentratie grondwater (µg/l)	Carcinogeen	Mutageen	Factor => SRCarbo
Minerale olie (som)	29500	66	nee	nee	5.9

# SRC-overschrijdingsanalyse

Datum: 26-09-2023 versie: 4.0  
 Locatie: Rechterensedijk 6 - Dalfsen  
 Kadastraalnummer: Dalfsen, sectie E, nr. 3855  
 Uitvoerende partij: -  
 Op basis van CROW-publicatie 400

**! let op:** dit tabblad met blootstellingsprofielen maakt alleen gebruik van de ingevoerde niet-vluchtige stoffen in de bodem.

## Maatgevende stoffen, niet vluchtig

**! let op:** de aangegeven maatgevende stof is de stof met de hoogste SRCarbo overschrijdingsfactor. Blijf ook kritisch bij waarden van andere stoffen, met name bij CM-stoffen.

Geen stoffen ingevoerd

**X** De blootstelling is naar verwachting hoger dan de toegestane dosis. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk.  
**!** De blootstelling is naar verwachting lager dan de toegestane dosis (10-100%). De klasse-maatregelen strikt volgen.  
**✓** De blootstelling is ruim lager dan de toegestane dosis (<10%). Geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

SRC-overschrijdingsindex
De SRC-overschrijdingsindex is gelijk aan het gemeten gehalte gedeeld door de SRCarbo-waarde.
Gehalte in grond: <b>1</b> maal de SRCarbo-waarde

Activiteit	stoflast mg/m <sup>3</sup>	% van de toegestane blootstelling			
		Profiel 1	Profiel 2	Profiel 3	Profiel 4
Het mechanisch zeven van bodem met een vochtgehalte kleiner of gelijk aan 10 % in een binnensituatie of bij slechte ventilatie	7	! 82	! 69	! 57	! 42
Het mechanisch zeven van bodem met een vochtgehalte groter dan 10% in een binnensituatie of bij slechte ventilatie	4	! 66	! 54	! 42	! 27
Het mechanisch zeven van droge grond in een buitensituatie	0.9	! 50	! 38	! 26	! 11
Graven in droge bouwstoffen	0.7	! 49	! 37	! 25	! 10
Graven/Ploegen/Storten van grond en bouwstoffen	0.5	! 48	! 36	! 24	✓ 9
Het mechanisch zeven van aardvochtige grond in een buitensituatie	0.3	! 47	! 34	! 22	✓ 8
Graven in aardvochtige bouwstoffen	0.2	! 47	! 34	! 22	✓ 7
		<b>Profiel 1</b>	<b>Profiel 2</b>	<b>Profiel 3</b>	<b>Profiel 4</b>
Omschrijving werkprofielen		Werknemers, die actief handmatig objecten in de bodem vastpakken	Werknemers, die grondroeren met een handmatig hulpmiddel (schep, lans, etc)	Werknemers, die GWW-machines besturen (GROOT en/of KLEIN)	Werknemers, die enkel toezicht houden op het werk of leiding geven
Ingestie per dag	mg/dag	150	110	70	20
Huid-contact-oppervlak per dag	cm <sup>2</sup> /dag	12500	6500	4000	1000

Functie	Profiel
Grondwerker	1
Machinist GWW/Sloop/Schipper	3
Bediener kleine funderingsmachine, zonder cabine	1
Uitzetter	3
Medewerker uitvoering netwerkbedrijven	1
Medewerker storingen netwerkbedrijven	1
Kabel- en buizenlegger	1
Chauffeur/Laden/Lossen/Cabine	2
Uitvoerder/Veiligheidkundige	4
MKB-er/KVP/DLP	2
Veldwerker bodemonderzoek	1
Sondeerder	2
Baggeraar/dekknecht	1
Dijkwerker/Steenzetter	1
Bronbemaler	1
Opperman straatmaker	3
Straatmaker	1
Cultuurtechnisch medewerker	1
Funderingswerker	1
Bedieners kleine machines zonder cabine	1
Machinist grote funderingsmachines	3
Rioleerder/rioolbuizenlegger	1
Rioolreparateur	1
Sloper	3
Spoorlegger	2
Archeoloog	1
NGE Benadering	1
Agrariër	2

Bij deze inschatting wordt ervan uitgegaan dat de maatregelen van de veiligheidsklasse (oranje, rood of zwart) worden gevolgd. De blootstellingsparameters zijn conservatief gekozen. Op basis van de inschatting kunnen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn of dienen de maatregelen strikt gehanteerd en/of is strikt toezicht op deze maatregelen noodzakelijk.

**Deze profielen en blootstellingsroutes zijn alleen gemaakt voor niet-vluchtige stoffen, omdat bij deze stoffen makkelijker te reguleren en standaardiseren is hoeveel blootstelling er is. Vluchtige stoffen zijn qua blootstelling afhankelijk van meer factoren en daarom wordt bij deze stoffen nog steeds de interventie en tussenwaarde gehanteerd zoals u vanuit CROW 400 al gewend was.**

# Overzicht maatregelen CROW 400

Beheersmaatregelen	Klasse						
	Oranje niet-vluchtig	Oranje vluchtig	Rood niet vluchtig	Rood vluchtig	Zwart niet-vluchtig	Zwart vluchtig	(Secundaire) bouwstoffen en asbest < I
V&G-plan	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Project-RI&E/TRA
Logboek	afwijking rapport	afwijking rapport	ja	ja	ja	ja	afwijking rapport
Deskundigheid							
Definitieve vaststelling veiligheidsklasse en maatregelen	MVK	MVK	HVK	HVK	HVK	HVK	zie schema
Aansturing	MVK	MVK	MVK	HVK	HVK	HVK	n.v.t.
Toezicht	DLP	DLP	DLP	R-DLP	R-DLP	R-DLP	n.v.t.
Uitvoering	basiskennis	basiskennis	OPM	OPM	OPM	OPM	n.v.t.
Voorlichting en onderricht							
Deskundigheid	DLP	DLP	MVK	HVK	HVK	HVK	basiskennis
Startwerkinstructie	ja, door MVK	ja, door MVK	ja, door MVK	ja, door HVK	ja, door HVK	ja, door HVK	ja
Geschiktheidsverklaring	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja	ja	ja	n.v.t.
Metingen							
Bodemvocht	optioneel	optioneel	ja	ja	ja	ja	ja
Lucht	n.v.t.	optioneel	n.v.t.	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.
Materieel							
Sanitaire voorzieningen	was/ toilet	was/ toilet	ja	ja	ja	ja	was/ toilet
Laarzenpoelbak	optioneel	optioneel	ja	ja	ja	ja	optioneel
Drietraps sanitaire unit	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja	ja	ja	n.v.t.
Vonkenvrij systeem	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.
Filters materieel aanwezig	optioneel	optioneel	ja, stoffilter;	ja, stof- en koolfilter	ja	ja	optioneel
Filters materieel te gebruiken	optioneel	optioneel	situatie-afhankelijk		ja	ja	optioneel
Sproei-installatie of -voorziening	optioneel	optioneel	Ja	Ja	Ja	Ja	optioneel
Voorziening reinigen materieel	ja	ja	ja	Ja	ja	ja	ja
Afscherming werkgebied	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Signalering	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja	ja	ja	ja
Persoonlijke Beschermings Middelen (PBM)							
Filters persoon	n.v.t.	n.v.t.	te bepalen door veiligheidskundige	te bepalen door veiligheidskundige	te bepalen door veiligheidskundige	te bepalen door veiligheidskundige	optioneel, te bepalen door veiligheidskundige
Handschoenen	Specifiek per project en per verontreiniging en/of combinatie						
Overall	Specifiek per project en per verontreiniging en/of combinatie						
Schoeisel	Specifiek per project en per verontreiniging en/of combinatie						

## **Bijlage 7 Erfinrichtingstekening Poortwoning**

## Legenda

1. Aanplant tulpenboom
2. Nieuw te bouwen poortwoning
3. Aanplant beuk
4. Aanplant beuk als haag
5. Beoogde locatie poort
6. Tuin n.t.d.
7. Keren en parkeren
8. Bestaande beuk
9. Bijgebouw bij poortwoning
10. Nieuw aan te planten beuken
11. Nieuw aan te planten Hollandse linde
12. Nieuw aan te planten Walnoot
13. Nieuw aan te leggen rust-informatiepunt



project  
2081  
bestand  
2081-eip-1wvx

datum  
7 april 2023  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Erfinrichtingsplan Rechterensdijk 3 Dalfsen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## Legenda

1. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 14-16 met als eindbeeld een boomgroep van in totaal 13 stuks
2. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m) hoog
3. Bestaande beuk
4. Aanplant Tulpenboom- *Liriodendron tulipifera*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aanplant walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 12-14 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
6. Aanplant Tilia vulgaris - Hollandse linde  
Aanplantmaat 14-16 cm Totaal 3 stuks



project 2081  
bestand 2081-eip-1wvx  
datum 7 april 2023  
door herbert  
formaat a3  
schaal 1:500  
tekeningno 1 (3)  
versie 1.0



## **Bijlage 8 Erfinrichtingstekening Dalmsholterweg 1A**

## Legenda

1. Nieuw te bouwen schuurwoning met inpandig bijgebouw
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
3. Aan te planten struweel
4. Nieuw aan te planten wilde liguster
5. Nieuw aan te planten beukenhaag
6. Bestaande zomereik
7. Bestaande beuken
8. Nieuw te bouwen woning



project 2081  
bestand 2081-eip-1wvx

datum 13 okt 2021  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:1000

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Erfinrichtingsplan Damholterseweg 1-3 Dalfsen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## Legenda

1. Aanplant struweel bestaande uit:  
esdoorn - *Acer campester* 30%  
beuk - *Fagus sylvatica* 30%  
meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%  
egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een gesloten struweel van min. 3 (m) breed
2. Aanplant wilde liguster - *Ligustrum vulgare*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
3. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,5 (m) hoog
4. Bestaande zomereik
5. Bestaande beuken



project 2081  
bestand 2081-eip-1vwx

datum 12 okt. 2021  
door herbert

formaat a3  
schaal 1:1000

tekeningno 1 (3)  
versie 1.0

Landschapsmaatregelen Damholterseweg 1-3 Dalftsen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## **Bijlage 9 Beeldkwaliteitsplan poortwoning**



# HOOFDTOEGANG KASTEEL RECHTEREN, DALFSEN

NIEUWBOUW POORT & PORTIERSWONING



presentatie voor monumentencommissie Oversticht 21-2-23

 VINCENT VENEMAN DESIGN

SCALA  
ARCHITECTEN

## wijzigingen in ontwerp na 24-1-23

### **-poortdetails verder vereenvoudigen (evt. weglaten stenen voluten of uitvoeren in smeedijzer:)/ poort als geheel transparanter**

Diverse varianten onderzocht. Meer ruimte naast pijlers gecreëerd door weglaten deel hekwerk. Conclusie: stenen voluten 'verslanken' en abstraheren geeft het meest bevredigende resultaat.

### **-meer samenhang in landschappelijke inpassing**

Duidelijkheid en rust in groene inkadering. Hekwerken grotendeels vervangen door hagen (met daarin 'verborgen' hekwerk).

### **-duidelijke hiërarchie tussen poort en portierswoning**

portierswoning 3,5m naar achteren verplaatst t.o.v. voorzijde poort

### **-aanpassing luiken portierswoning**

Diverse varianten onderzocht. Conclusie: luiken over gehele hoogte kozijnen beste voor schaal gevelcompositie. Voorkeursvariant in roodbruin dodekop/ossenbloed kleur zoals kasteel.

### **-versobering bijgebouw, alle 'opvallende' elementen weglaten**

al het houtwerk van schuur/garage in donkergroen

### **-betere eenheid in entree**

aanzet windsingel toegevoegd

### **-'verbijzondering' element portierswoning**

extra stenen band onder schoorsteen die gevelafdekkers met elkaar verbindt

### **-bestaande bestrating niet vervangbaar**

klinkers voor stopplek i.p.v. halfverharding

## vorige ontwerp



## nieuw ontwerp



## vorige ontwerp



### wijzigingen in ontwerp:

- aanpassingen ontwerp poort en poortpijlers
- grootste deel hekwerk vervangen door hagen & toevoeging aanzet windsingel
- portierswoning 3,5m naar achteren verplaatst t.o.v. voorzijde poort en bijgebouw versoerd
- luiken portierswoning aangepast
- 'verbijzondering' element portierswoning
- andere bestrating stopplek fietsers/wandelaars

## nieuw ontwerp





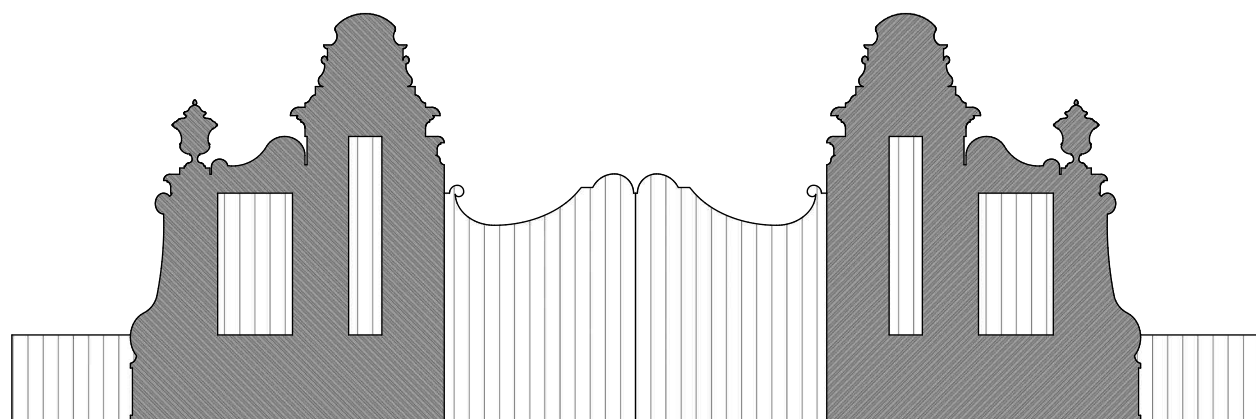
**vorige ontwerp**



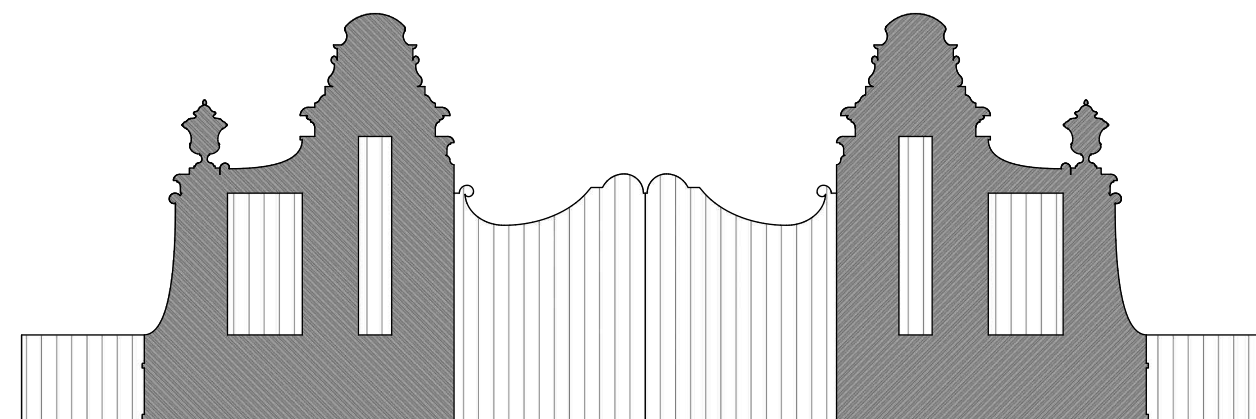
**nieuw ontwerp**



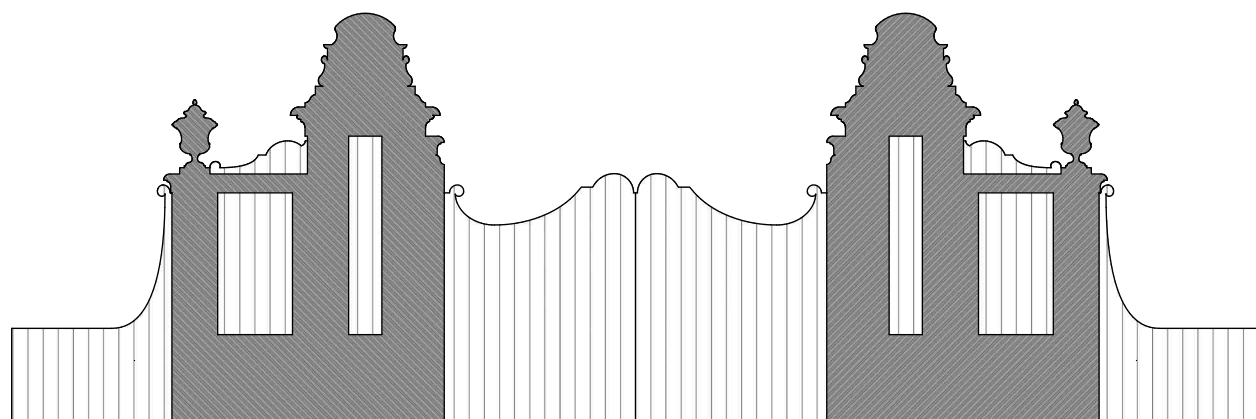
## poortsilhouet, een vergelijkende studie



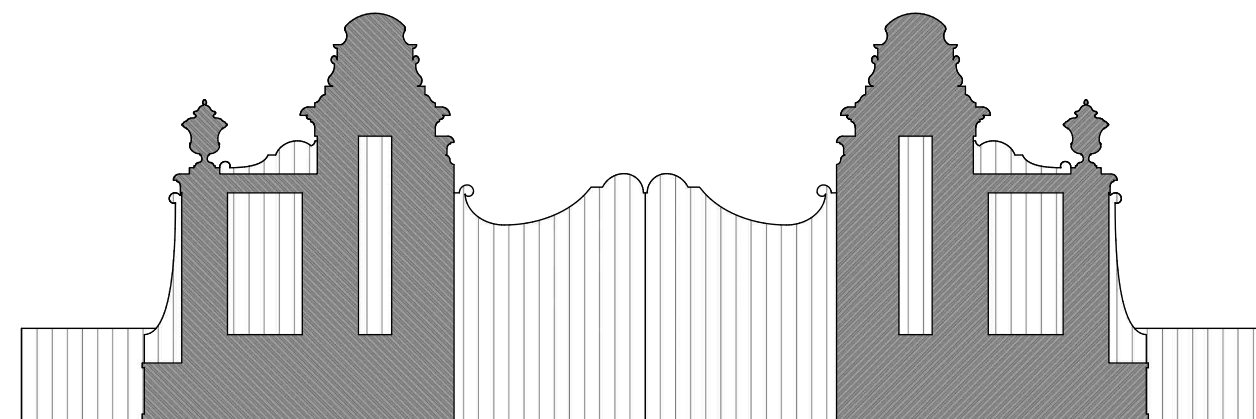
vorige ontwerp



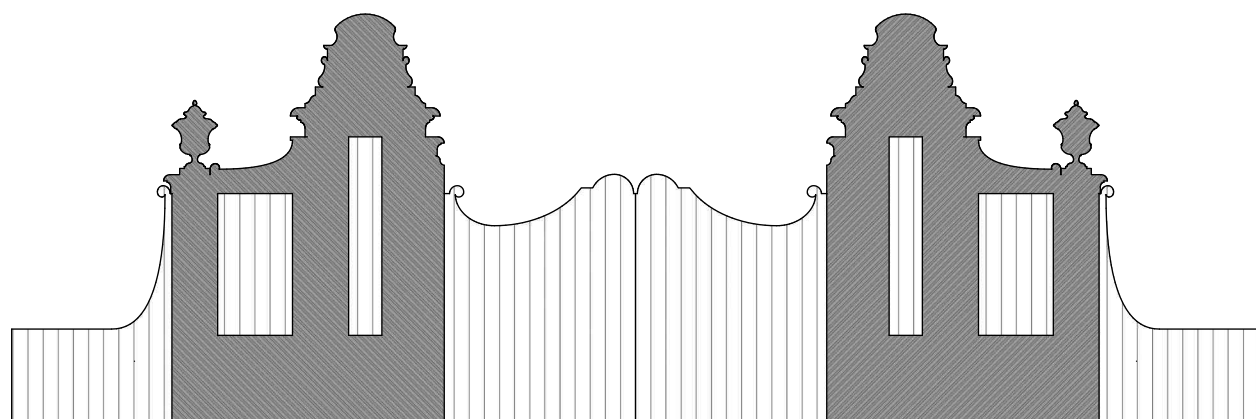
nieuw ontwerp, voorkeursvariant  
voluten verder geabstraheerd en versmald



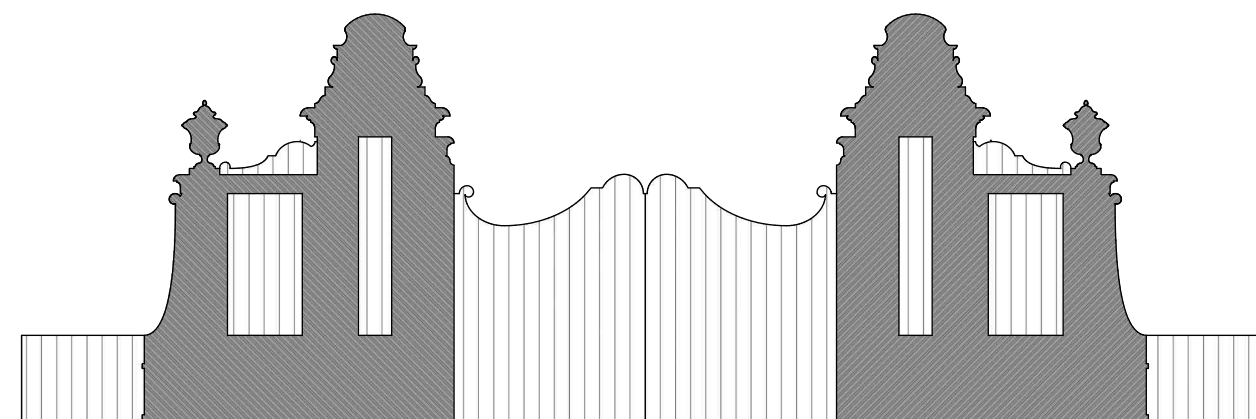
afgevallen: voluten/klawstukken in smeedijzer  
hekwerken en pijlers in één vlak



afgevallen: voluten/klawstukken in smeedijzer



afgevallen: onderste klawstukken in smeedijzer, bovenste in steen  
hekwerken en pijlers in één vlak



afgevallen: alleen bovenste voluut in smeedijzer

vorige ontwerp



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant**



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant (winter)**



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant (winter)**



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant (zomer)**



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant (zomer)**





**nieuw ontwerp: voorkeursvariant**



**nieuw ontwerp: voorkeursvariant**



**poortpijlers: afgevallen, wezensvreemde variant**



**poortpijlers: afgevallen, wezensvreemde variant**



luiken: voorkeursvariant



## bijgebouw versoberd



# einde presentatie



## **Bijlage 10 Beeldkwaliteitsplan**



# Beeldkwaliteitplan Landgoed Rechteren te Dalfsen

# 0. Inhoudsopgave

1 Algemeen

2 Analyse

3 Beeldkwaliteit

Oktober 2022

# 1. Algemeen

## Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het Landgoed Rechteren een aantal woningen te ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is een Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Dit beeldkwaliteitplan behandelt de landschappelijke inpassing van de percelen en de criteria die gesteld worden aan de bebouwing.

## Het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'Landgoed Rechteren' laat zien wat de visie en ambitie is van de Initiatiefnemer voor het plangebied.

Door verbanden te leggen tussen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de karakteristieken en kwaliteiten van het landgoed wordt het plan in zijn omgeving ingepast. Het streven is om de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied te versterken en karakteristieken te beschermen.

In de paragraaf beeldkwaliteit zijn de uitgangspunten en ambities vertaald in concrete criteria. Deze criteria kunnen worden gebruikt als toetsingscriteria voor de nadere uitwerking van het plan.

## Ligging plangebied

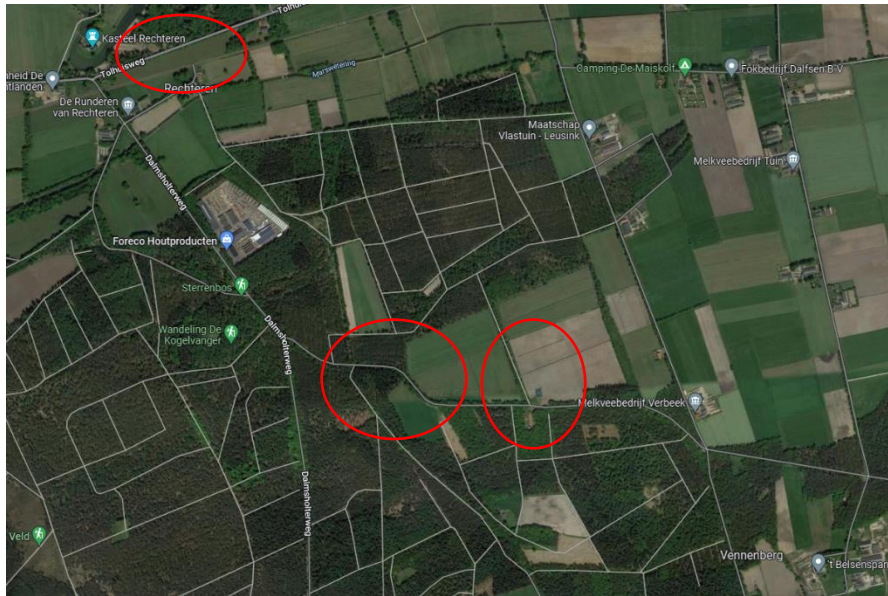
Het plangebied is gelegen op een drietal verschillen locaties te midden van Landgoed Rechteren, ten zuiden van de gemeente Dalfts en de rivier de Vecht. Landschappelijk overheersen hier de dekzandruggen die overwegend west-oost georiënteerd zijn.

De bij het kasteel Rechteren behorende eigendommen beslaan ongeveer 1200 hectare. Het is daarmee verreweg het grootste landgoed in de omgeving. De grondbezittingen bestaan uit cultuurgronden en bossen, met enkele restanten van heidevelden. Aan het eind van de vorige en het begin van de vorige eeuw zijn de bossen grotendeels aangeplant op de woeste gronden. De cultuurgronden en een deel van de bebouwing op het landgoed worden verpacht. Het beeld van het landgoed wordt bepaald door de grote oppervlakte bosgebied in het Rechterensche en Hessumsche Veld, met de daarbinnen gelegen landbouwenclaves, de laanbeplantingen langs enkele wegen en de overgang naar het Vechtdal, met een afwisseling tussen wat kleinere bossen, een voormalige eendenkooi en landbouwgronden.

De eerste locatie bevindt zich aan de Dalmsholterweg, in het hart van het landgoed, nabij het kasteel. Op deze plek staat nu nog een schuur welke hoort bij de boerderij aan de Dalmsholterweg 3. Op deze locatie worden 2 woningen gerealiseerd.

Op de tweede locatie aan de Schaapskooiweg, nabij huisnummer 8, worden tevens een tweetal woningen gebouwd. Op deze locatie heeft in een ver verleden ook bebouwing gestaan. Momenteel is de grond in gebruik als weiland. De ligging van deze locatie is in het zuidoosten van het landgoed.

Even verderop bevindt zich de derde locatie, dit betreft Schaapskooiweg 8. Hier bevindt zich een bestaande boerderij met aangebouwd bijgebouw. Dit aangebouwde bijgebouw zal worden ontwikkeld tot woning.



*Plangebied met de 3 locaties*

## 2. Analyse

### Landgoed Rechteren

Het landgoed bestaat uit circa 1200 hectare grond, waarvan circa 500 hectare landbouwgrond en circa 650 hectare uit bos- en natuurgebied, landschapselementen, erven en overige terreinen bestaat. Naast Kasteel Rechteren en bijgebouwen zijn er onder meer 13 huurwoningen en acht boerderijen op het landgoed aanwezig. Daarnaast zijn er nog overige gebouwen en terreinen aanwezig.

Bij de kwaliteitsimpuls wordt onder andere gedacht aan het vergroten van de herkenbaarheid, de verdere versterking van landschapselementen en biodiversiteit, informatievoorziening over de historie van het landgoed, het herstel van cultuurhistorische elementen, de vergroting van de maatschappelijke rol en het creëren van meer beleving voor het publiek.

### Ontwikkelingen

Er is sprake van diverse ontwikkelingen. Allereerst is er sprake van sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Daarnaast worden, ter compensatie, diverse woningen verkregen waaronder 2 woningen aan de Dalmsholterweg (op de plek van de voormalig waterschapsloods), twee woningen op het verdwenen erf aan de kamp (aan de Schaapskooiweg) en de toevoeging van een woning in de bestaande opstal aan de Schaapskooiweg 8.

Het behoud van deze karakteristieke boerderij aan de Schaapskooiweg en het realiseren van woningen op/nabij locaties waar vroeger een erf aanwezig was, is cultuurhistorisch zeer waardevol. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast waarbij de omliggende landschappelijke

en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van Landgoed Rechteren en daarmee het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Deze ontwikkelingen vormen een cruciale bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het landgoed.

### Uitgangspunten planontwikkeling

#### Dalmsholterweg

De twee woningen aan de Dalmsholterweg worden gerealiseerd op de plek van de voormalig waterschapsloods en in de nabijheid van het bestaande boerenerf op nummer 3. De nieuwbouw dient de uitstraling van het bestaande erf niet aan te tasten, maar voegt zich in deze bestaande setting.

#### Het verdwenen erf aan de Kamp

Aan de Schaapskooiweg (circa 350 meter ten westen van de Schaapskooiweg 8) is tot circa 1974 een erf aanwezig geweest. Het erf is vanaf circa 1850 op historische kaarten zichtbaar. Deze plek is vanuit historie, in relatie tot de ontwikkeling van het landschap geschikt voor een ontwikkeling van een kleinschalig woenerf. Het erf lag altijd vrij dicht aan de weg, maar vanwege verkeerslawaaai is een locatie halverwege de bosrand in de huidige situatie beter passend.

In het veld is de erfplek als zodanig herkenbaar, aan de rand van de kamp (nu in gebruik als weide). Het bosperceel ligt dicht tegen de locatie. Hierdoor ligt de erfplek 'minder vrij' aan de rand van de kamp dan eerder.



*Historische bebouwing aan de Schaapskooiweg*

### **Verbouw Schaapskooiweg 8**

De bestaande boerderij heeft cultuurhistorische waarde en dient behouden te blijven. Het lange aangebouwde bijgebouw functioneert momenteel als opslag en stalling voor diverse landbouwmachines, maar heeft voldoende potentieel voor een 2<sup>e</sup> woning op deze plek. De bestaande bijgebouwen worden opgedeeld voor beide hoofdgebouwen.

### 3. Beeldkwaliteit

#### Stedenbouwkundig / landschappelijk

##### Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan omvat de realisatie van 5 woningen: 2 nieuw te bouwen woningen aan de Dalmsholterweg, 2 nieuw te bouwen woningen aan de Schaapskooiweg en 1 nieuw te realiseren woning binnen de bestaande opstal aan dezelfde Schaapskooiweg, even verderop, op nummer 8

De twee woningen aan de Dalmsholterweg sluiten aan bij het reeds bestaande erf aan de Dalmsholterweg 3. Deze twee nieuwe woningen worden, net als de overige bouwwerken, ondergeschikt aan de bestaande boerderij vormgegeven.

De twee nieuw te bouwen woningen aan de Schaapskooiweg worden, samen met de tweede woning en eventuele bijgebouwen, ontwikkeld als een nieuw erf waarbij de woning welke het dicht bij de Schaapskooiweg ligt de hoofdwoning is. De overige bouwwerken worden ondergeschikt aan de hoofdwoning vormgegeven.

De te verbouwen woning aan de Schaapskooiweg 8 blijft in hoofdopzet gehandhaafd. Het aangebouwd bijgebouw zal worden gewijzigd in een woonhuis. Ten behoeve van daglicht en leefbaarheid zijn enkele ingrepen in de bouwmassa noodzakelijk en verantwoord.

#### Nieuwbouw twee woningen aan de Dalmsholterweg 1A

##### Bouwmassa:

- De woonvolumes hebben in de basis een overwegend rechthoekig bouwvolume
- De kapvorm van de woning is een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
  - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
  - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
  - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.
- De goot ligt op maximaal 4,5 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.
- Platte daken zijn uitgesloten

##### Bijgebouwen:

- De woningen kenmerken zich door hun individuele plaatsing op hun eigen perceel. Bijgebouwen dienen hier op in te spelen en moeten zelfstandig op het perceel staan
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel voor als achter de woningen liggen. Aangebouwde bijgebouwen vallen onder het hoofddak
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:

- Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
- Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
- Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.

#### Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



*Inpassing 2 nieuw te bouwen woningen aan de Dalmsholterweg 1A*

### Nieuwbouw twee woningen aan de Schaapskooiweg

#### Bouwmassa:

- De woonvolumes hebben in de basis een overwegend rechthoekig bouwvolume
- De kapvorm van de woning is een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
  - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
  - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
  - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.
- De goot ligt op maximaal 4,5 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.
- Platte daken zijn uitgesloten

#### Plaatsing op kavel:

- De erfopstelling kent de karakteristiek van een boerenerf: de hoofdwooning (boerderij) voor op het erf. De overige bebouwing is gebaseerd op de typologie van schuren.



### Bijgebouwen:

- De bijgebouwen kenmerken zich door hun individuele plaatsing op hun eigen perceel en versterken het erf
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel voor als achter de woningen liggen. Aangebouwde bijgebouwen vallen onder het hoofddak
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
  - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
  - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
  - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.

### Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



*Nieuwbouw locatie aan de Schaapskooiweg*

### Verbouw woning met inpandig bijgebouw aan de Schaapskooiweg 8

#### Bouwmassa:

- De bestaande massa van het hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw blijft in hoofdopzet gehandhaafd; een eenduidige ingreep in het bestaande volume is wel toegestaan
- De bestaande kapvorm blijft gehandhaafd
- De bestaande goot- en nokhoogte blijven gehandhaafd

#### Bijgebouwen:

- Bestaande bijgebouwen worden gerenoveerd, deels verwijderd of krijgen een nieuwe functie

- De bestaande overkapping (hooiopslag) op het achtererf kan worden dicht gemaakt en worden omgezet in een inpandige ruimte

Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



*Historische bebouwing aan de Schaapskooiweg*

## Architectuur

### Algemeen

De nieuwbouw kenmerkt zich door een landelijke bouwstijl. Het landelijk karakter komt tot uitdrukking in de eenduidige en eenvoudige hoofdvorm (niet samengesteld) en het natuurlijke materiaalgebruik en aardse rode of donkere tinten (geen wit). Met name het dak is een beeldbepalend element. De architectuur is in hoofdopzet traditioneel.

### Nieuwbouw twee woningen aan de Dalmsholterweg

#### Detailering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

#### Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen voor de plint en/ of borstwering, hout voor de gevels
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen.

#### Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



*Straatbeeld met gevels in zwart hout*



*Voorbeeld van een bijgebouw en woning met beeldbepalend dak*

## Nieuwbouw twee woningen aan de Schaapskooiweg

### Detaillering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Een verspringing in het dak t.b.v. bijvoorbeeld een toegangsdeur is wel toegestaan.

### Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen voor de hoofdwoning en hout voor de overige opstallen.
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen. Voor de hoofdwoning/ boerderij is een combinatie met riet ook toegestaan.

### Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



*Voorbeeld traditionele streekeigen boerderij in baksteen, met een dak in riet met pannen*



*Traditionele streekeigen boerderij in baksteen, met een dak in riet met pannen*



*De tweede woning is ondergeschikt aan de boerderij,  
gevels in zwart hout*

## Verbouw woning met inpandig bijgebouw aan de Schaapskooiweg 8

### Detailering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Openingen hierin zijn toegestaan, mits ze geen al te grote afbreuk doen aan dan het karakteristieke en dominante dakvlak.

### Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen en/ of hout
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen.

### Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



*De bestaande opstal*



*De opstal voorzien van streekeigen  
gevelbekleding en ingrepen t.b.v. daglicht*

## **Bijlage 11 Erfinrichtingstekening Schaapskooiweg**

## Legenda

1. Erf om te keren/parkeren
2. Te splitsen boerderij
3. Bestaande schuur opsplitsen
4. Extensieve rand van gras en kruiden langs bos
5. Inrit (karrespoor)
6. Bestaande hooiberg
7. Gemengde wilde haag als afscherming
8. Beukenhaag





## Legenda

1. Extensieve rand inzaaien met: 01 Bloemrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen voor voedselrijke gronden (Cruydhoeck)
2. Aanplant gemengde haag bestaande uit:  
esdoornhaag - *Acer campester* 30%  
beuk - *Fagus sylvatica* 30%  
egelantier - *Rosa rubiginosa* 40%  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een haag van max. 2 (m) hoog
3. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 2 (m) hoog



project  
2081  
bestand  
2081-eip-1wvx

datum  
10 febr. 2022  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:500

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

Landschapsmaatregelen Schaapskooiweg 8 Dalfsen

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

## **Bijlage 12 Erfinrichtingstekening Schaapskooiweg (ong.)**

## Legenda

1. Walnoot
2. Nieuw te bouwen boerderij
3. Nieuw te bouwen schuurwoning met inpandig bijgebouw
4. Nieuw bijgebouw
5. Paardenkastanje
6. Hollandse linde (evt. knotten)
7. Hoogstam fruitbomen
8. Erf om te keren/parkeren
9. Struiken als afscherming (Gelderse roos/Wilde roos/Wilde liguster/Meidoorn/Sleedoorn)
10. Beukenhaaghaag
11. Meidoornhaag
12. Enk



project  
2081  
bestand  
2081-erf-1wvx

datum  
12 okt. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

## Legenda

1. Aanplant walnoot - *Juglans regia*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
2. Aanplant paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks  
Eindbeeld is een bomenrij
3. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*  
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks  
Eindbeeld is een solitaire boom
4. Aanplant hoogstam fruitbomen  
*Malus/Pyrus/Prunus* (bij voorkeur oud  
Hollandse soorten)  
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand  
van 6-10 (m)  
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een  
boomgroep
5. Aanplant struweel bestaande uit:  
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 20%  
wilde liguster - *Ligustrum vulgare* 20%  
sleedoorn - *Prunus spinosa* 30%  
meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%  
egelantier - *Rosa rubiginosa* 15%  
  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een gesloten struweel
6. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal  
1 (m) hoog
7. Aanplant haag bestaande uit:  
  
Meidoorn - *Crateagus monogyna*  
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m2 planten in  
driehoeksverband  
Eindbeeld is een haag van ca. 1,5 (m) hoog



project  
2081  
bestand  
2081-eip-1wvx

datum  
17 sep. 2021  
door  
herbert

formaat  
a3  
schaal  
1:1000

tekeningno  
1 (3)  
versie  
1.0

## **Bijlage 13 Sloopopgave**

Locatie	Blijvende bijgebouwen in m2	Te slopen schuren	m2 met asbest	m2 zonder asbest	m2	Opmerking
Vennebergweg 1	160					
		Schuur 1		305		
Schaapskooiweg 8	361					
		Schuur 2		59		
Diezerstraat - Houtmars		Schuur 3		95		
Rechterensedijk 6	66					
		Schuur 4	940			Asbest gecheckt
		Schuur 5	335			Asbest gecheckt
		Schuur 6	200			Asbest gecheckt
		Schuur 7	450			Asbest gecheckt
		Schuur 8	50			Asbest gecheckt
		Schuur 9	82,5			Asbest gecheckt
		Schuur 10	25			Asbest gecheckt
		Schuur 11		30		
		Schuur 12	25			
		Mestkelder buiten gebouw 155 m2		77,5		Mestkelder buiten gebouw mag voor 50% meetellen
		Aftrek toelage bijgebouwen			84,3	
Tolhuisweg 8	75					
		Schuur 13		250		
		Schuur 14		680		
		Aftrek toelage bijgebouwen			75	
Veerweg 7		Schuur 15	125			Asbest gecheckt
		Schuur 16		95		
		Schuur 17		85		
		Schuur 18	200			Asbest gecheckt
		Aftrek toelage bijgebouwen			100	
Dalmsholterweg 1a		Voormalige schuur waterschap		760,49		
<b>Totale:</b>			2432,5	2436,99	259,3	

<b>Totaal aantal te slopen m2's:</b>	4869,49
<b>Totaal aantal te slopen m2's met asbest:</b>	2432,5
<b>Totaal aantal te slopen m2's zonder asbest:</b>	2436,99
<b>Aftrek toelage bijgebouwen:</b>	259,3
<b>Totaal inzetbare m2's:</b>	4610,19