

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	21 ^e herz. BP Buitengebied, Landgoed Rechteren
Datum:	14 november 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1682
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286 / 06 406 92 920

Voorstel:

1. Het Chw '21^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, landgoed Rechteren' gewijzigd vast te stellen;
2. De beeldkwaliteitsplannen als aanvulling op de 'Welstandsnota 2014' vast te stellen en te hanteren als toetsingskader voor welstand voor ontwikkelingen op de daarin opgenomen erven (bijlage 2 en 3 van de bijlagen bij de toelichting);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Inleiding:

Een toekomstbestendig landgoed Rechteren

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

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

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

Het gaat om concrete ontwikkelingen op de volgende locaties:

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

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

- Een algemene sloop/herbouwregeling: De wens bestaat een regel op te nemen waarbij een gebouw binnen het plangebied gesloopt wordt en deze op een andere locatie weer teruggebouwd kan worden.
- Algemene functiewijzigingsmogelijkheden: De wens bestaat een regeling op te nemen om de functie van bestaande erven geheel om te zetten naar andere functies zoals bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies en recreatieve functies.

Proces

In januari van 2020 heeft landgoed Rechteren een principeverzoek ingediend voor een aantal ontwikkelingen op het landgoed. Op 14 april 2021 heeft uw college een positieve grondhouding ingenomen ten opzichte van het oorspronkelijke principeverzoek van Landgoed Rechteren, wat de concrete ontwikkelingen behelst en de gevraagde flexibiliteit. U bent hierover via een raadsmemo geïnformeerd. Sindsdien is het plan op detailniveau gewijzigd en zijn er een aantal extra zaken opgenomen in het plan. Hieronder een overzicht van de wijzigingen:

- Het wijzigen van een deel van de bestemming 'Natuur' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn in het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' als 'Natuur' bestemd, omdat ooit de bedoeling was deze gronden onderdeel te laten worden van de een robuuste verbindingzone in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat om gronden in de uiterwaarden van de Vecht. De provinciale plannen hebben geen doorgang gevonden. 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 beschermd. Binnen deze zone is echter ruimte voor economische dragers. De bestemming is hierdoor niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond.
- Het in het bestemmingsplan verwerken van een onherroepelijke vergunning voor een agrarisch kinderdagverblijf aan de Venneweg 9. Het gebouw wat vergund is voor kinderdagverblijf krijgt de aanduiding hiervoor, zodat enkel binnen dit gebouw het kinderdagverblijf gevoerd kan worden.
- Het verleggen van het zoekgebied van het agrarische bedrijf aan de Tolhuisweg 10 in verband met een te verwijderen onbewaakte spoorwegovergang. Het spoor en de overgang grenzen direct aan het agrarische bedrijf. Door het verdwijnen van deze overgang, heeft de agrariër minder goede toegang tot zijn gronden aan de andere kant van het spoor. Hierdoor is de wens ontstaan voor een werktuigenberging en een silo aan de andere kant van het spoor, zodat de agrariër niet met al zijn materieel heen en weer hoeft. Door het zoekgebied te verleggen, wordt dit mogelijk gemaakt.
- Ter plaatste van de beoogde twee locaties voor veetunnels die in het kader van de te verwijderen onbewaakte spoorwegovergangen worden gerealiseerd, wordt een aanduiding voor een veetunnel toegevoegd in het bestemmingsplan. Op deze manier zijn de veetunnels met een omgevingsvergunning te realiseren in plaats van een herziening van het bestemmingsplan (of nieuw omgevingsplan).
- De poortwoning is in uitstraling en positie meerdere malen aangepast na verschillende overleggen met de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het langdurige en zorgvuldige proces wat is doorlopen met partners als de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, provincie Overijssel, het Waterschap en de Omgevingsdienst heeft geresulteerd in een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van het landgoed. Uw college heeft ingestemd het ontwerpbestemmingsplan en deze heeft van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Hierover heeft het college u eerder geïnformeerd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnen gekomen. U wordt nu gevraagd het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan is omvangrijk, aangezien het geldt voor het hele grondgebied van het landgoed en het meerdere ontwikkellocaties bevat. U wordt geadviseerd de toelichting door te nemen beginnend bij hoofdstuk 1 en 4. Hiermee vormt u een goed beeld van waar het plan over gaat. Daarna kunt u verder naar hoofdstuk 2, welke een toetsing aan beleid bevat, waaronder gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat de onderbouwing vanuit milieukundige aspecten, waar onderzoeken aan ten grondslag liggen. Deze zijn gecontroleerd door de Omgevingsdienst. De conclusies van dit hoofdstuk zijn het belangrijkste. Als u meer informatie wilt, dan kunt u het betreffende onderzoek in de bijlage bij

de toelichting erbij pakken. Van de bijlagen wordt geadviseerd in ieder geval de inrichtingsplannen, de beeldkwaliteitsplannen, de sloopopgave en de motivatie voor woningen op een onbebouwd erf te bekijken. Het gaat hierbij om bijlagen 1 tot en met 5 bij de toelichting. Als laatst wordt geadviseerd hoofdstuk 6, 7 en 8 van de toelichting te lezen. De regels en de verbeelding zijn de juridische borging van de toelichting.

Argumenten:

1.1 Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan zitten enkele verschillen, o.a. door overleg met ketenpartners

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan had de provincie Overijssel twee ambtelijke opmerkingen. Eén daarvan is door nadere toelichting verholpen en de ander heeft geleid tot een aanpassing in het plan. Daarnaast moet op twee locaties nog nader bodemonderzoek uitgevoerd worden, voordat deze voor de nieuwe functie in gebruik genomen kan worden. Verder bleek de toelichting op het omzetten van de bestemming van gronden in de uiterwaarden van de Vecht niet volledig. De wijzigingen die tussen ontwerp en vaststelling worden doorgevoerd, zijn:

- In de toelichting is de uitleg over het omzetten van de bestemming van gronden in de uiterwaarden van de Vecht van 'Natuur' naar 'Agrarisch met waarden' aangevuld.
- 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).
- 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 Rechtersedijk 6 wordt gesaneerd conform het saneringsplan (Bijlage 6 bij de regels);

Door de doorgevoerde wijzigingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Met dit verzoek wordt een belangrijke stap richting een economisch duurzame toekomst voor landgoed Rechteren gezet

Zoals in de inleiding aangegeven, is landgoed Rechteren op dit moment voor de inkomsten voornamelijk afhankelijk van de pachtinkomsten van agrariërs. Dit maakt het landgoed en de instandhouding ervan kwetsbaar, vooral gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector. Het verzoek zet daarom in op het verbreden van de inkomstenbronnen, door ook functies als wonen, werken en recreëren toe te voegen aan het landgoed. De economische basis van het landgoed wordt hiermee robuuster en de instandhouding van zowel het landgoed als het cultureel erfgoed op het landgoed wordt hiermee zekerder. Het bieden van een nieuw toekomstperspectief brengt een economisch gezien duurzamere toekomst met zich mee. Het zorgt ervoor dat het landgoed goed onderhouden kan worden, de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed vergroot wordt en de leefbaarheid versterkt.

1.3 De instandhouding van het landgoed draagt bij aan de waarde die de gemeente Dalfsen hecht aan dit gebied

Landgoed Rechteren ligt binnen het deelgebied Parels in het Landschap van de Omgevingsvisie 1.0. Dit gebied heeft een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met herkenbare en beleefbare structuur. De landgoederen zijn een belangrijke identiteitsdrager van dit deelgebied. Ze zijn onderdeel van een heel stelsel aan landgoederen langs de Vecht. De landgoederen hebben een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom de Vecht en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving om te recreëren en te wonen. De instandhouding van het landgoed is daarom ook van maatschappelijk belang. De gemeente zet in op het behoud van deze landgoederen en wil de mogelijkheden bieden om de economische draagfunctie van deze buitenplaatsen te verbeteren. Nieuwe functies ten behoeve van behoud en beheer van landgoederen zijn mogelijk. Daarnaast streeft de gemeente naar een goede toegankelijkheid van de landgoederen voor recreanten. Het verzoek is als passend aan te merken binnen de Omgevingsvisie 1.0.

1.4 De ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed en de beleefbaarheid van het landgoed

De ontwikkelingen zijn grofweg in vier categorieën te onderscheiden: het opruimen van landschapsontsiende bebouwing, het toekennen van nieuwe functies aan bestaande/karakteristieke bebouwing (recreatief/bedrijfsmatig), het bouwen van nieuw rood (woningen) op bestaande erven en het versterken van de herkenbaarheid van het landgoed (poort en poortwoning). Al deze ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast versterkt de poort(-woning) de herkenbaarheid van het landgoed en wordt de beleefbaarheid vergroot door een recreatieve functie bij het kasteel te realiseren. Initiatiefnemers zetten hierbij niet alleen in op 'harde' ontwikkelingen, maar ook op informatievoorziening en het organiseren van evenementen op het landgoed. Hierdoor wordt het landgoed toegankelijker.

1.5 De gevraagde ontwikkelingsruimte is in balans met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en voldoet daarmee aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

Omdat het hierbij gaat om een verzoek van een landgoed met ook een grote maatschappelijke, recreatieve en natuuronderhoudende waarde, is mogelijk hier de KGO van toepassing te verklaren in plaats van het reguliere rood voor rood beleid. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de versterking van de toegankelijkheid van het landgoed en de sloop van een aanzienlijke oppervlakte aan landschapsontsiende bebouwing zijn te kwalificeren als investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van de KGO. De gevraagde ontwikkelingsruimte (de bouw van nieuwe woningen) is in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is vastgesteld in overleg met landschapsdeskundigen, de provincie Overijssel, de RCE en de monumentencommissie. Verzoeken in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) zijn altijd maatwerk. De invulling ervan is afhankelijk van de context en de locatie. Geen enkel verzoek is hiermee hetzelfde en daarom zal er ook geen precedent uitgaan door medewerking aan dit verzoek.

1.6 De wens voor flexibiliteit in het bestemmingsplan sluit aan bij de Toekomstvisie van Dalfsen, de kernwaarden en het werken in de geest van de Omgevingswet

Het maken van één nieuw bestemmingsplan voor het gehele landgoed brengt ook de kans met zich mee om flexibiliteit in de regels in te bouwen, ook voor erven waar op dit moment geen ontwikkelingen zijn voorzien. De gewenste flexibiliteit zit hem vooral in het sneller kunnen omzetten van (neven-)functies en een sloop- en herbouw regeling. Hierdoor kan snel geschakeld worden en ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Daardoor kan de leefbaarheid op het landgoed beter in stand gehouden worden, één van de benoemde doelen in de Toekomstvisie van Dalfsen. Vanuit de vraag van de initiatiefnemer is nagedacht over hoe en onder welke eventuele voorwaarden wij hieraan mee kunnen werken. Hierbij is ook de provincie Overijssel betrokken. In samenspraak met alle partijen zijn wij tot een regeling gekomen waarin wij ons allen kunnen vinden, waarin aan de hand aan voorwaarden voldoende zekerheid is ingebouwd. De functiewijzigingen en sloop/herbouw regeling is alleen toegestaan binnen het landgoed en wanneer wordt aangetoond dat het nodig is voor de instandhouding van het landgoed. In die gevallen kan het college aan de hand van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het verzoek, in plaats van het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging (of nieuw omgevingsplan). Hiervoor moet uiteraard wel de daarvoor gebruikelijke procedure (een reguliere omgevingsvergunning) worden gevolgd. Functiewijziging kan alleen naar een relatief kleinschalige bedrijfsmatige functie en wanneer het milieutechnisch toelaatbaar is (denk aan geluid, verkeer, parkeren etc.). Sloop op erf X en herbouw op erf Y binnen het landgoed is alleen toegestaan met legale oppervlakten boven de 150 m² die zonder meer op een (woon-) erf zijn toegestaan. Hiermee wordt verstening voorkomen. In het geval dat het een individuele wens van een pachter/huurder/bewoner betreft en het belang van instandhouding van het landgoed er niet mee wordt gediend, dan wordt teruggevallen op de sloop voor kansen regeling.

1.7 Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu, mits er hogere grenswaarden zijn vastgesteld

Om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan verder aan te tonen, zijn op verschillende (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd zoals een geuronderzoek, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologische onderzoeken en AERIUS-berekeningen. Uit deze onderzoeken, gecontroleerd door de Omgevingsdienst Overijssel, blijkt dat er hogere grenswaarden moesten worden vastgesteld voor de nieuw te bouwen woningen aan de Dalmsholterweg 1A en voor de nieuw te bouwen poortwoning aan de Rechtersedijk ong.. Uw college is bevoegd gezag om deze hogere grenswaarden vast te stellen en heeft dit gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedaan.

1.8 De relevante ketenpartners hebben in het vooroverleg akkoord gegeven op de plannen

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD), de provincie Overijssel, de Omgevingsdienst, de GGD en de Veiligheidsregio zijn in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. De ketenpartners hebben het WDOD ontwerpbestemmingsplan ook ter goedkeuring toegezonden gekregen. De provincie Overijssel had twee opmerkingen, waarvan één is verwerkt en één na toelichting verholpen is. Alle partijen hebben verder aangegeven dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Met deze beeldkwaliteitsplannen wordt de ruimtelijke kwaliteit op de te ontwikkelen erven geborgd

Voor het buitengebied van de gemeente Dalfsen, geldt de Welstandsnota 2014. Hierin zijn eisen voor wat betreft welstand en beeldkwaliteit opgenomen. De ontwikkeling die nu voorligt voegt nieuwe bebouwing toe aan het landgoed en dat moet op een zorgvuldige manier gerealiseerd worden. Zowel de stadsbouwmeester als de eigenaar van het landgoed vindt het belangrijk dat de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit goed geborgd is. Om dit goed te borgen, zijn twee beeldkwaliteitsplannen opgesteld die onderdeel worden van het bestemmingsplan. Eén specifiek voor de poortwoning, omdat deze nabij een Rijksmonument wordt gebouwd en de eisen hiervoor hoger zijn. De andere is voor alle andere ontwikkelingen op het landgoed. Deze nieuwe beeldkwaliteitsplannen dienen dan als toetsingskader voor de aanvragen van de omgevingsvergunningen.

3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor het plan zijn met landgoed Rechteren afspraken vastgelegd over o.a. de landschappelijke inrichting van de percelen. Ook is afgesproken dat mogelijke verzoeken om planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval dus niet nodig.

4.1 Wettelijk is bepaald dat een gewijzigd plan zes weken na vaststelling van het plan ter inzage wordt gelegd

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend moet worden gemaakt. Als een plan gewijzigd wordt vastgesteld, krijgt de provincie tijd om daarop te reageren. De publicatie van het besluit wordt dan vier weken uitgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan die worden voorgesteld zijn klein en raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Hierover is vooroverleg geweest met de provinciale diensten.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kan een beroepschrift ingediend worden bij de Raad van State

Ondanks dat er gesprekken hebben plaatsgevonden tussen het landgoed, haar pachters/huurders en Plaatselijk belang Hessum, Vennenberg, Rechteren en er geen zienswijzen zijn ingediend, behouden belanghebbenden de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de Raad van State. Er is vooralsnog geen indicatie dat deze worden ingediend.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vaststellen

U kunt er ook voor kiezen om geen medewerking te verlenen aan de plannen en de geldende bestemmingen niet te wijzigen. Als er op (bepaalde onderdelen) geen medewerking wordt verleend, dan moeten alle partijen opnieuw naar de tekentafel en duurt het langer totdat er nieuwe inkomsten worden gegenereerd, met kansen op bijvoorbeeld verval en verloedering op bepaalde erven.

Financiële dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties. De percelen zijn in particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin is o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten die verband houden met het plan bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht, waaronder planschade en eventuele kosten voor aansluiting op riolering. De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan zijn inmiddels voldaan.

Communicatie:

Landgoed Rechteren heeft gesprekken gevoerd met de pachters/huurder en Plaatselijk belang Hessum, Vennenberg, Rechteren. Daarnaast heeft het landgoed ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een breed aangekondigde inloopbijeenkomst gehouden voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden. Op het moment dat landgoed Rechteren bezig gaat met één van de ontwikkelingen, dan zullen omwonenden daarvan op de hoogte gesteld worden.

Voor wat betreft het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geldt het volgende:

- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.
- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in de Staatscourant.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Na toestemming van de provincie Overijssel voor het starten van een versnelde procedure, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking als er geen beroepschrift ingediend is en kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Landgoed Rechteren heeft aangegeven de plannen gefaseerd uit te voeren. Landgoed Rechteren heeft aangegeven naar verwachting eerst de woningen aan de Dalmholsterweg en de Schaapskooiweg op de markt te brengen (voorjaar 2024). De erfpachtinkomsten daaruit zijn nodig om de andere bouwprojecten op te kunnen pakken. Als alles voorspoedig verloopt verwacht Rechteren dat met 2-3 jaar aan de appartementen in de voormalige paardenstal in de tuin begonnen kan worden. De poort en poortwoning zullen gezien de benodigde investeringen nog zeker wel een jaar of 5-6 duren, maar eerder wanneer mogelijk. De appartementen op de bovenverdieping van de paardenstallen bij het Kasteel zullen nog zeker 8-9 jaar duren. Dit alles onder voorbehoud, omdat het landgoed de komende jaren ook wordt geconfronteerd met vrijkomende bestaande huurwoningen die grondig moeten worden gerenoveerd en verduurzaamd om ze opnieuw te kunnen verhuren.

Bijlagen:

1. Toelichting van het bestemmingsplan (incl. bijlagen)
2. De regels van het bestemmingsplan (incl. bijlagen)
3. De verbeelding in twee delen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023, nummer 1682;

overwegende dat:

- het plan passend is binnen de kaders van de Omgevingsvisie 1.0, de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), de sloop voor kansen regeling en het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in de beleidsregels ‘Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen’;
- onderbouwd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het Chw ‘21^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, landgoed Rechteren’ van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- er naar aanleiding van o.a. overleg met ketenpartners (provincie Overijssel en Omgevingsdienst) nog enkele aanpassingen in het plan zijn aangebracht;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 4 juli 2023;
- het Chw ‘21^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, landgoed Rechteren’ is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz21-vs01;
- het Chw ‘21^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, landgoed Rechteren’ met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld.

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. Het Chw ‘21^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, landgoed Rechteren’ gewijzigd vast te stellen;
2. De beeldkwaliteitsplannen als aanvulling op de ‘Welstandsnota 2014’ vast te stellen en te hanteren als toetsingskader voor welstand voor ontwikkelingen op de daarin opgenomen erven (bijlage 2 en 3 van de bijlagen bij de toelichting);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 18 december 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB