

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Landgoed Rechteren
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Marit Gorter
<b>Contactgegevens</b>	-	m.gorter@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Onder embargo tot 14 juli 2023

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

4 juli 2023  
 25 september 2023

### Kernboodschap:

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

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan '21<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

### Toelichting:

#### 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 (Dalsholterweg 1A): het realiseren van twee woningen op de locatie van de afgebrande Waterschapsloods.

- Boerderij de Schaapskooi (Schaapskooiweg 8): het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden.
- Verdwenen erf aan de kamp (ca. 350 meter vanaf Schaapskooiweg 8): het herbouwen van twee woningen op een verdwenen erf.
- Het slopen van in totaal 4.610,19 m<sup>2</sup> 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.

Voor beide punten geldt dat de procedure (onder voorwaarden) wordt versoepeld. 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 m<sup>2</sup> 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.

### Proces

In januari van 2020 heeft landgoed Rechteren een principeverzoek ingediend voor een aantal ontwikkelingen op het landgoed. In november van 2020 heeft de rentmeester deze op het kasteel aan u toegelicht. 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. Hierover bent u ook 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 bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' abusievelijk als 'Natuur' bestemd, terwijl dat niet in overeenstemming is met het feitelijke gebruik van de gronden als agrarische cultuurgrond. Het gaat om gronden in de uiterwaarden van de Vecht.
- 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 plaatse 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 gerealiseerd worden 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 ontwerpbestemmingsplan te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vanaf het moment dat het plan ter inzage gaat.

De ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van 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 landschapsontsierende 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.

#### **Financiën:**

De kosten (leges) voor het in behandeling nemen van een herziening van het bestemmingsplan zijn in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Voor afspraken over de doorberekening van eventuele (plan-)schade kosten is een anterieure overeenkomst gesloten.

#### **Communicatie:**

Met landgoed Rechteren is afgesproken een inloopbijeenkomst te organiseren voor bewoners en belangstellenden die wellicht vragen hebben over de ontwikkelingen en het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat er een behoorlijke voorbereidingstijd in het ontwerpbestemmingsplan heeft gezeten en de tijd tussen overleg over het principeverzoek en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan daarmee groot is geworden. Doel van de informatiebijeenkomst is informeren en vragen beantwoorden. De uitnodiging gaat naar bewoners, pachters van het landgoed, DalfsenNet, De DalfserCourant en Plaatselijk Belang. U bent inmiddels ook al uitgenodigd voor het inlooppmoment.

#### **Vervolg:**

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Als dit gebeurt, dan moeten deze beantwoord worden in een Nota van Zienswijzen. Vervolgens kan het bestemmingsplan (en de eventuele Nota van Zienswijzen) ter vaststelling aangeboden worden u. De vastgestelde planherziening (inclusief eventuele Nota van Zienswijzen) moet daarna opnieuw gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de periode van terinzagelegging kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Indien dit niet gebeurt is het bestemmingsplan na afloop van deze zes weken onherroepelijk en kan er een omgevingsvergunningprocedure worden opgestart om te komen tot daadwerkelijke realisatie van alle ontwikkelingen.

#### **Bijlagen:**

1. Overzicht van de ontwikkelingen aan de hand van de PowerPointpresentatie die wordt gedeeld op het inlooppmoment (**onder embargo tot 14 juli '23**).

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude

# Inloopavond bestemmingsplan landgoed Rechteren



# Ontwikkelingen worden gemaakt door

- Gemeentelijk VAB-beleid
- Gemeentelijk KGO-/Sloop voor kansenbeleid
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit, o.a. door:
  - Sloop van ruim 4.600 m<sup>2</sup> aan (asbesthoudende) schuren op het landgoed
  - Erfinrichtingsmaatregelen op de ontwikkellocaties

# Procedure

- Ontwerp bestemmingsplan ligt **binnenkort OF met ingang van xx juli\*** 6 weken ter inzage
- Tijdens ter inzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijke en mondeling zienswijzen indienen
- Na afloop van de inzageperiode en behandeling van eventuele zienswijzen wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden

\*afhankelijk van collegebesluit



# In het nieuwe bestemmingsplan voor landgoed Rechteren opgenomen ontwikkelingen



Realisatie Poortwoning en herplaatsen toegangspoort aan oprijlaan



Planologisch inpassen bestaande gebruik en bebouwing Rechterensdijk 5



Verblijfsrecreatieve functies in twee voormalige paardenstallen



Herinrichting erf De Hofstee, kantoorfunctie voor karakteristieke graanschuur, planologisch inpassen bestaande gebruik en bebouwing

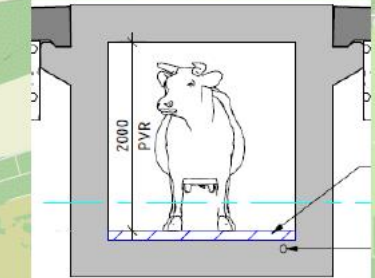


Realisatie van twee nieuwe woningen op verdwenen erf aan de Schaapskooiweg



Splitsen woonboerderij aan de Schaapskooiweg 8 in twee woningen, sloop van een deel van bestaande bebouwing en herinrichting erf

Sloop bestaande bebouwing en realisatie van twee woningen op locatie voormalige waterschapsloods aan de Dalmsholterweg



Realisatie veetunnels (Tolhuisweg 10-12) en realisatie veldschuur en mestbassin (Tolhuisweg 10) ivm opheffen NABO's







# Realisatie Poortwoning en herplaatsen toegangspoort aan oprijlaan

- 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





**Planologisch inpassen bestaande gebruik  
en bebouwing Rechterensedijk 5**



## 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

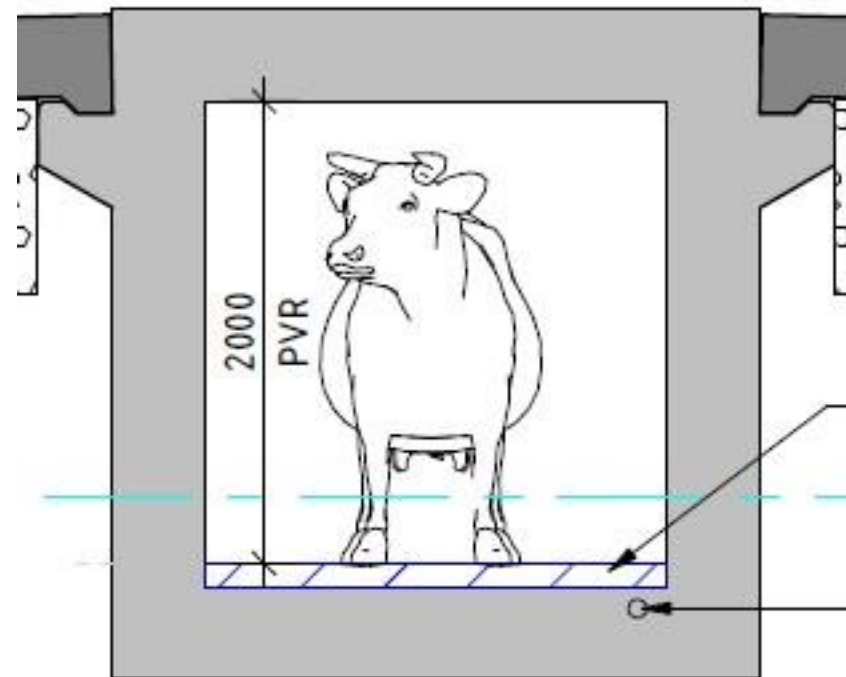
## Verblijfsrecreatieve functies in twee voormalige paardenstallen





# Realisatie veetunnels (Tolhuisweg 10-12) en realisatie veldschuur en mestbassin (Tolhuisweg 10) ivm opheffen NABO's

\* Afbeeldingen ter illustratie





## 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)

# Herinrichting erf De Hofstee, kantoorfunctie voor karakteristieke graanschuur, planologisch inpassen bestaande gebruik en bebouwing

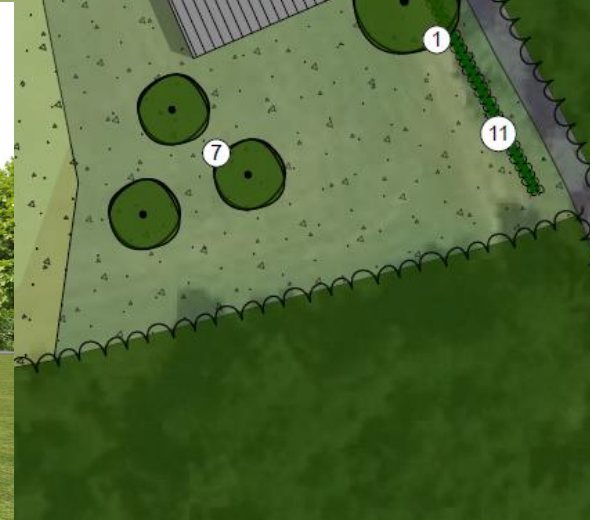




# Realisatie van twee nieuwe woningen op verdwenen erf aan de Schaapskooiweg

## 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





## 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
6. Bestaande hooiberg
7. Gemengde wilde haag als afscherming
8. Beukenhaag

# Splitsen woonboerderij aan de Schaapskooiweg 8 in twee woningen, sloop van een deel van bestaande bebouwing en herinrichting erf





## 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

# Sloop bestaande bebouwing en realisatie van twee woningen op locatie voormalige waterschapsloods aan de Dalmsholterweg





**Ontwerpen woningen  
locatie waterschapsloods  
aan de Dalmsholterweg**









