

Ontwerpbestemmingsplan "21e herziening Chw bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren" (A), ontwerp beeldkwaliteitsplan (B), ontwerpbesluiten hogere grenswaarden Dalmsholterweg 1A en Rechtersedijk ong. (C) en bekendmaking zakelijke inhoud anterieure overeenkomst (D)

A. Ontwerpbestemmingsplan "21e herziening Chw bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren"

Doel plan

Het doel is om landgoed Rechteren toekomstbestendig te maken door het te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Daarvoor worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Nieuwe ontwikkelingen

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

liseerd kan worden voor de stalling van werktuigen en materiaal. De beide aanduidingen worden met elkaar verbonden door een relatie.

B. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan

Tegelijk met het bestemmingsplan ligt het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage. Hieraan worden straks aanvragen omgevingsvergunningen activiteit bouwen getoetst.

Ter inzage

Met ingang van **12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023** ligt voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "21e herziening Chw bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren" ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis in Dalfsen. Voor een bezoek aan het gemeentehuis kunt u op telefoonnummer 14 0529 een afspraak maken.

Reageren?

Een belanghebbende kan van **12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023** via een brief of mondeling een zienswijze geven op het plan. Uw brief kunt u sturen naar de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen, Postbus 35, 7720 AA Dalfsen. Voor een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met mevrouw M. Gorter, telefoon 14 0529. In de zienswijze moet u aangeven over welke onderdelen van het ontwerpplan uw zienswijze gaat.

Het indienen van zienswijzen via e-mail is niet mogelijk.

Meer informatie

Ook kunt u het bestemmingsplan inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz2-on01. De bestanden zijn beschikbaar op <https://digitaleplannen.nl/0148/>.

C. Ontwerpbesluiten hogere grenswaarden Dalmsholterweg 1A en Rechterensedijk ong. te Dalfsen

Een besluit tot vaststelling hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder is nodig in het kader van de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Dalmsholterweg 1A en één nieuwe woning aan de Rechterensedijk ong. in Dalfsen.

De hogere grenswaarde houden voor de Dalmsholterweg 1A verband met de geluidsbelasting door het railverkeer van de spoorlijn Zwolle - Emmen, die voor de te realiseren woningen hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. dB(A). Voor de Rechterensedijk ong. houden de hogere grenswaarde verband met de geluidsbelasting door het wegverkeer van de Rechterensedijk, die voor de te realiseren woning hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. dB(A).

Beide ontwerpbesluiten voor deze hogere grenswaarden liggen ook van **12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023** ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis in Dalfsen. Raadhuisstraat 1 7721 AX Dalfsen. Gedurende de genoemde termijn kan iedereen via een brief of mondeling een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 35 7720 AA Dalfsen. Voor een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met mevrouw M. Gorter, telefoon 14 0529

D. Bekendmaking zakelijke inhoud anterieure overeenkomst

Ten behoeve van het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van de plannen is met de betreffende eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van bovengenoemde overeenkomst ligt gedurende dezelfde periode op dezelfde locatie voor een ieder ter inzage. Tegen de gesloten overeenkomsten en de zakelijke beschrijving kan geen zienswijze, bezwaar of beroep worden ingediend.

Dalfsen, 11 juli 2023

Burgemeester en wethouders van Dalfsen