

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Ontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Thorben Scholten
Contactgegevens	-	t.scholten@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

12 december 2023
22 januari 2024

Kernboodschap:

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023'

Toelichting:

Voor de recreatieterreinen en -woningen in de gemeente Dalfsen geldt het uit 2014 daterende 'Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. In de tussentijd is dit bestemmingsplan tweemaal herzien (in 2015 en 2021) en heeft de gemeente Dalfsen nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in het geldende planologische regime. Daarnaast zijn de regels voor de kernen en het buitengebied in de loop der jaren aangepast of aangevuld. Ook zijn er binnen de recreatieterreinen een aantal percelen waar een planologische wijziging gewenst is die in deze actualisatie wordt gecorrigeerd/verwerkt (ambtshalve wijzigingen). Het gaat hierbij vooral om het herstellen van enkele omissies of fouten in het bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of nieuw beleid in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit betekent dus ook dat bijvoorbeeld het toestaan van permanente bewoning of het omzetten van recreatiewoningen naar een reguliere woonbestemming geen onderdeel is van dit bestemmingsplan. Dit loopt via een apart traject.

Aan de Haersolteweg 9/15 te Dalfsen wordt wel een ruimtelijke ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van het besluit van ons college over Auberge 't Asje van 5 december jl.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Om goed voorbereid te zijn op de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen een actueel bestemmingsplan voor de recreatieterreinen en recreatiewoningen doorvoeren.

Uw college heeft ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen actualisering 2023.

Financiën:

Dit voorstel heeft geen fiscale, maar wel financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen ten laste van het budget Bestemmingsplan regelend 8810000.

Communicatie:

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt:

- eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis.
- beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.
- kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, officiële bekendmakingen en www.dalfsen.nl.
- toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

**Chw Bestemmingsplan
recreatieterreinen en
recreatiewoningen
Actualisering 2023**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	4
Hoofdstuk2 Beleid	5
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Beschrijving gewenste situatie	6
Hoofdstuk4 Onderzoek	11
4.1 Onderzoeken	11
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk5 Plansystematiek	12
5.1 Toelichting op de plansystematiek	12
5.2 Opzet van de regels	12
5.3 Verantwoording van de regels	14
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk7 Inspraak, overleg en zienswijzen	16
7.1 Vooroverleg	16
7.2 Inspraak	16
7.3 Zienswijzen	16

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor de recreatieterreinen en -woningen in de gemeente Dalfsen geldt het uit 2014 daterende "Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen". In de tussentijd is dit bestemmingsplan tweemaal herzien (in 2015 en 2021) en heeft de gemeente Dalfsen nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in het geldende planologische regime. Daarnaast zijn de regels voor de kernen en het buitengebied in de loop der jaren aangepast of aangevuld. Ten slotte zijn er binnen de recreatieterreinen zes percelen waar een planologische wijziging gewenst is die in een actualisatie wordt gecorrigeerd/verwerkt (ambtshalve wijzigingen).

Om goed voorbereid te zijn op de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie voor de recreatieterrein en -woningen doorvoeren. Samengevat voorziet voorliggend bestemmingsplan in de volgende wijzigingen:

- Verwerken archeologiebeleid op verbeelding en in de regels;
- Verwerken van de 1e herziening "Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" verwerken;
- Verwerken van de "2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd";
- Ambtshalve wijzigingen doorvoeren op zes adressen.

Om de gewenste aanpassingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. De voorliggende bestemmingsplanherziening biedt het gewenste planologisch-juridische kader voor deze aanpassingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit tien verblijfsrecreatieve terreinen binnen en verspreid over de gemeente Dalfsen. Het gaat om de volgende terreinen:

- Buitenplaats Gerner;
- Camping Starnbosch;
- Recreatiewoningenterrein Bosrandweg;
- Camping de Stuw;
- Vechtdalcamping het Tolhuis;
- De Wildbaan;
- De Stokte;
- Recreatiewoningen Hessum/Bosweg (camping Madrid);
- Recreatiewoningenterrein Vlierhoek (Hammerweg);
- Nierveer;
- Immenhorst en Moezenbeltweg;
- Mooirivier;
- Rosengardeweg;
- Camping Heidepark;
- Camping de Rietkraag.

Op enkele locaties worden zowel de verbeelding als de regels aangepast, voor de overige locaties worden enkel de regels aangepast. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, met bijlagen;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01;
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 Beleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de recreatieterreinen en recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen. Hiermee is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en wordt het bestaande beleid voortgezet. Korthedshalve wordt voor het beleidskader daarom verwezen naar het bestemmingsplan "Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen", zoals vastgesteld op 1 september 2014.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Om goed voorbereid te zijn op de invoering van de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie doorvoeren van het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterrein en -woningen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is daardoor op bepaalde punten verouderd. Tevens is in de tussentijd nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in dit bestemmingsplan en zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Ten slotte zijn er zes percelen binnen het plangebied waar zaken spelen die dienen te worden gecorrigeerd c.q. verwerkt, zogeheten ambtshalve wijzigingen. In de volgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven wat dit bestemmingsplan regelt. Hierbij wordt eerst ingegaan op de ambtshalve wijzigingen en vervolgens op de verwerking van de 1^e en 2^e herziening van het bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen en het actuele archeologiebeleid in dit bestemmingsplan.

3.2 Beschrijving gewenste situatie

3.2.1 Ambtshalve wijzigingen

Haersolteweg 9/15

Ter plaatse van de Haersolteweg bevindt zich een horecagelegenheid (15) en een burgerwoning (9). De burgerwoning is echter nog voorzien van de bestemming 'Horeca'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze woning voorzien van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt ter plaatse van de Haersolteweg 15 een groepsaccommodatie toegestaan. De maximale toegestane horecacategorie is 2.

Sterrebosweg 4

Op dit perceel is camping Starnbosch gevestigd. De exacte begrenzing van de gronden die bij deze camping horen zijn in de loop der jaren veranderd. Met dit bestemmingsplan wordt de correcte begrenzing aangehouden.

Maneweg 7 en 9

Ter plaatse van de Maneweg 7 en 9 geldt op basis van de in 2015 vastgestelde eerste herziening de bestemming 'Recreatie - Recreatieverblijf' met twee bouwvlakken. Het rechterbouwvlak is hierin voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning'. Deze wordt gebruikt als receptie ten behoeve van het ter plaatse aanwezige recreatieverblijf. Het linkerbouwvlak is de bedrijfswoning. De aanduiding voor de permanente bewoning wordt met voorliggend bestemmingsplan verwijderd en het linkerbouwvlak wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Rosengardeweg 56

Ter plaatse van de Rosengardeweg 56 bevindt zich een woonperceel met kampeerterrein en hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf is gevestigd in de schuur die op het westelijke deel van het woonperceel ligt. Sinds de eerste herziening van het bestemmingsplan gelden op dit perceel de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'risicovolle inrichting'. De schuur dient echter te worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hoveniersbedrijf'. De gehele woonbestemming dient te worden voorzien van de aanduiding 'kampeerterrein'.

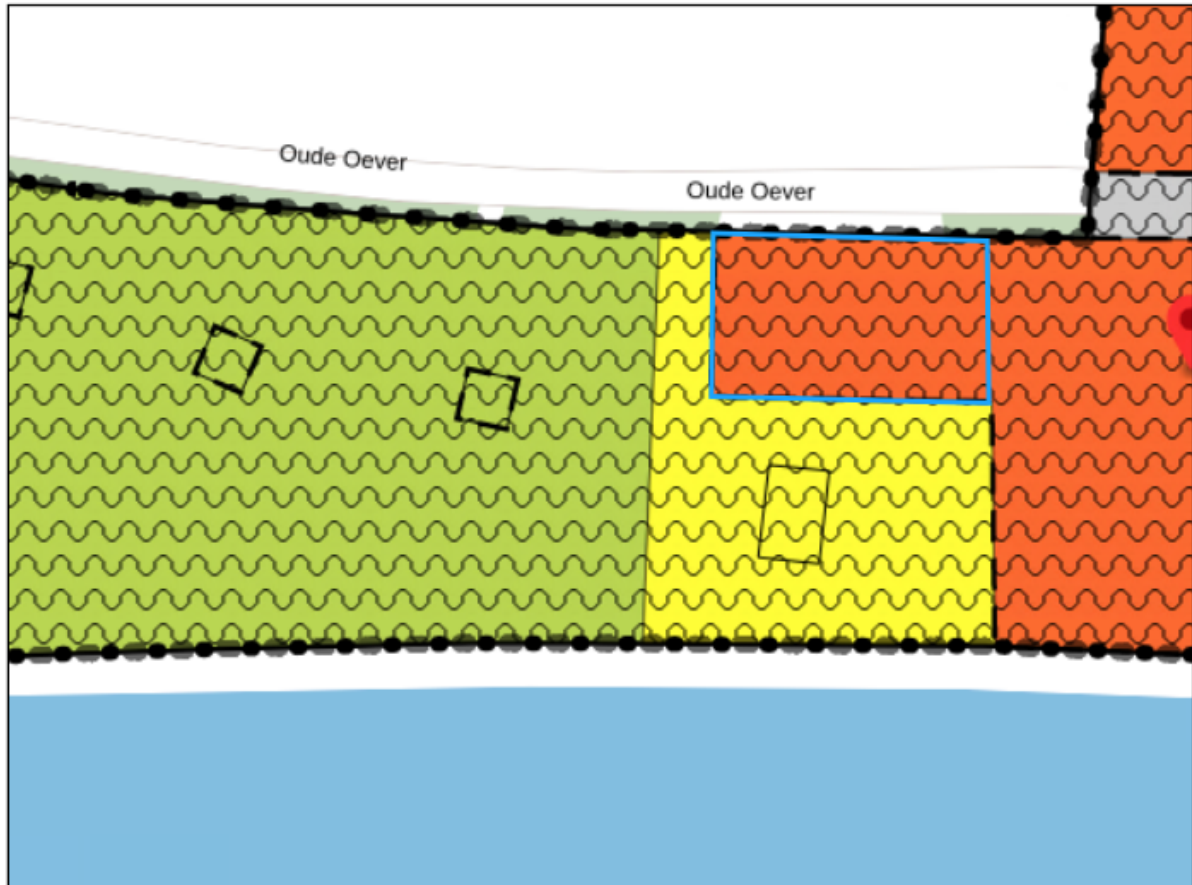
Daarnaast ligt het woonperceel gedeeltelijk op de Rosengardeweg. Verkeerskundig gezien is het van belang om de bouwmogelijkheden van de woonbestemming op de weg uit te sluiten. Daarom wordt de specifieke bouwaanduiding 'bebouwing uitgesloten' opgenomen. Afbeelding 3.1 toont de ambtshalve wijzigingen op dit perceel.



Afbeelding 3.1: Ambtshalve wijziging Rosengardeweg 56 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Oude Oever 8

Op dit adres bevindt zich Hotel Moorivier. Ten westen van deze horecagelegenheid ligt een woonperceel. Een deel van de gronden die nog zijn voorzien van de bestemming 'Horeca' zijn in de praktijk al onderdeel van dit woonerf. Met voorliggend bestemmingsplan worden deze gronden voorzien van de correcte bestemming, te weten 'Wonen'. Eén en ander zoals weergegeven in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Ambtshalve wijziging Mooirivier (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Tolhuisweg 5

Op dit adres is Camping Madrid gevestigd. Ter plaatse bevinden zich twee bedrijfswoningen die in het huidige planologisch regime nog niet als zodanig zijn aangeduid. Met voorliggend bestemmingsplan worden deze voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.2.2 1e en 2e herziening

Op 26 oktober 2015 is de 1e herziening van het bestemmingsplan voor de recreatieterreinen en recreatiewoningen vastgesteld. Met deze herziening zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op bepaalde percelen. Deze herziening wordt verwerkt in voorliggend bestemmingsplan, met op bepaalde percelen een ambtshalve wijziging zoals beschreven in paragraaf 3.2.2.

Voor camping Bosvreugd is in 2021 het bestemmingsplan "2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, Camping Bosvreugd" vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de opwaardering van dit recreatieterrein planologisch geborgd. Het initiatief voorzag in de realisatie van negen boswoningen (met recreatiebestemming), vijf oeverwoningen (met woonbestemming, waarvan één beheerderswoning) en één paalwoning met woonbestemming. Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de landschappelijke en architectonische randvoorwaarden te borgen.

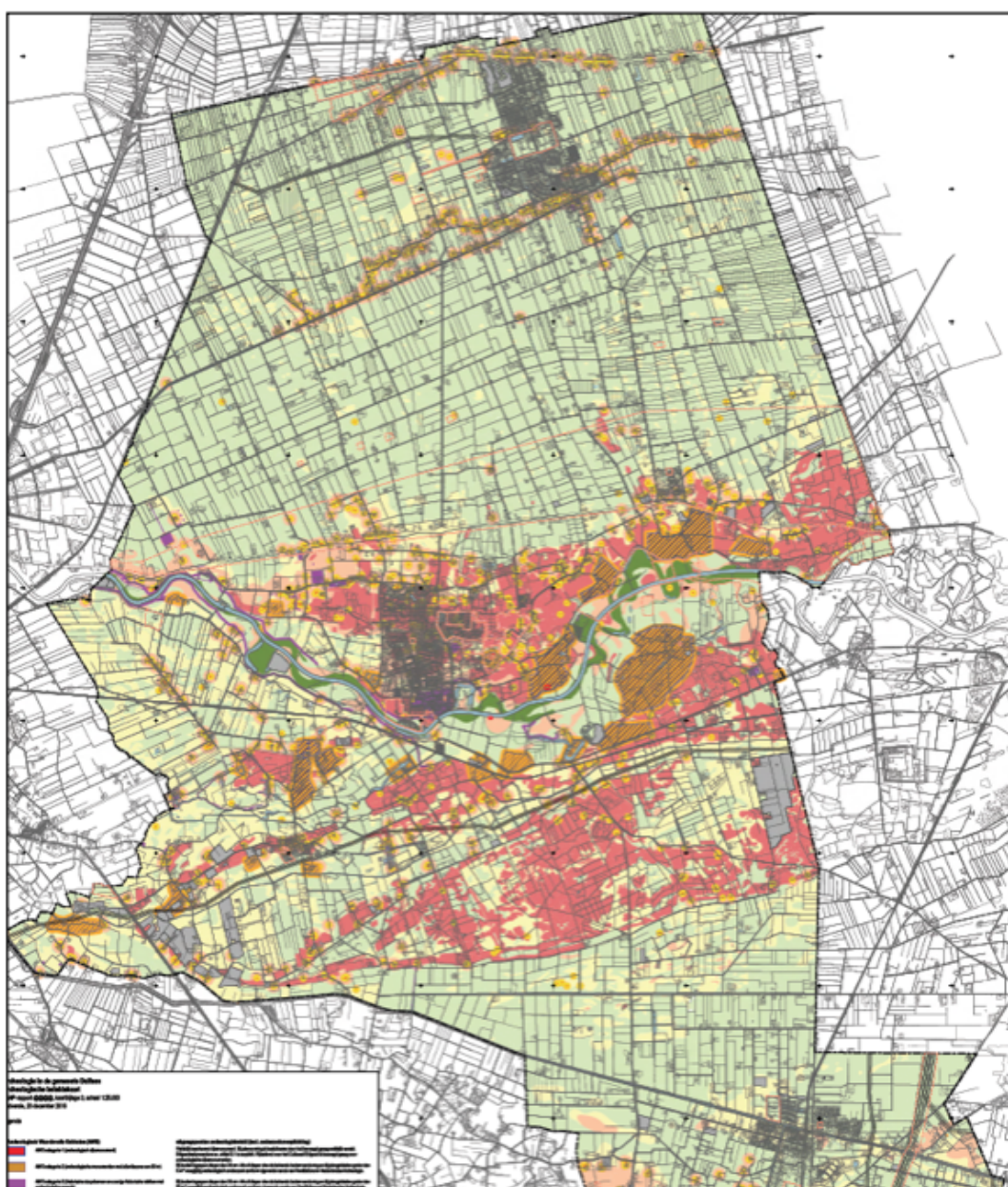
Binnen bovengenoemd bestemmingsplan zijn specifieke afspraken gemaakt over de inrichting van deze percelen. De planologische ruimte die in deze herziening wordt geboden binnen de bestemmingen 'Recreatie - Recreatieverblijf' en 'Wonen' wijkt daarom wezenlijk af van deze bestemmingen zoals deze gelden op de overige gronden in het plangebied. In het kader van een beleidsneutrale overname zijn deze bestemmingen daarom één op één overgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij de naam van de bestemmingen is gewijzigd in 'Recreatie -

Recreatieverblijf - Bosvreugd' en 'Wonen - Bosvreugd'.

3.2.3 Archeologie

De gronden binnen het bestemmingsplan "recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" en de gronden binnen de eerste herziening hiervan zijn niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. De gemeente Dalfsen heeft een actuele archeologische verwachtingskaart opgesteld en vervolgens op basis daarvan een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart wordt per gebied een categorie vermeld die gekoppeld is aan waarden met beleidsadviezen. De adviezen kunnen met de bij de adviezen behorende regels worden opgenomen in gemeentelijke bestemmingsplan en de gemeentelijke omgevingvisie.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden alle gronden voorzien van een archeologische dubbelbestemming, waarmee de archeologische waarden voorzien zijn van planologische bescherming. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Dalfsen, die is opgenomen in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Dalfsen (Bron: gemeente Dalfsen)

De gronden zijn voorzien van een archeologische waarde variërend van 'Waarde - Archeologie 1' tot en met 'Waarde - Archeologie 9' waarbij de plicht tot het doen van archeologisch onderzoek overeenkomt met het geldende beleidadvies zoals deze is bepaald in het archeologiebeleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Onderzoeken

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In voorliggend geval gaat het om een actualiserend bestemmingsplan, waarmee het actuele archeologiebeleid wordt verwerkt en op een aantal percelen ambtshalve wijzigingen plaatsvinden. De wijzigingen zijn uitsluitend van de volgende aard:

- aanpassing ligging bouwvlakken;
- aanpassing begrenzingen bestemmingen en/of delen van het plangebied;
- toevoeging danwel verwijdering aanduidingen.

Deze wijzigingen vragen qua aard en omvang niet om nader onderzoek. Er vindt geen uitbreiding plaats van milieubelastende functies, er worden geen nieuwe milieugevoelige functies gerealiseerd en is er geen sprake van het planologisch mogelijk maken van zwaardere milieuoctiviteiten.

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1 Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.2 Inleidende regels

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

- (Artikel 1 Begrippen)

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

- (Artikel 2 Wijze van meten)

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

5.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: hierin staat beschreven welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

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

- (Artikel 25 Anti-dubbeltelregel)

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

- (Artikel 26 Algemene bouwregels)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de isolatie van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm. In het kader van isolatiemaatregelen van gebouwen en het bouwen met een lagere EPC-norm kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de geldende bouwregels.

- (Artikel 27 Algemene gebruiksregels)

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

- (Artikel 28 Algemene aanduidingsregels)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Ter plaatse van het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen welke verwijst naar de regels opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

- (Artikel 29 Algemene afwijkingsregels)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- (Artikel 30 Algemene wijzigingsregels)

In dit artikel worden wijzigingsbevoegdheden beschreven, op basis waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- (Artikel 31 Algemene procedureregels)

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

- (Artikel 32 Overige regels)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van parkeren, laden en lossen en het vellen van houtopstanden.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk gemaakt worden en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualiserend bestemmingsplan, waardoor de bestemmingen grotendeels conform de onderliggend geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Voor een beschrijving van de ambtshalve wijzigingen wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting. In deze paragraaf worden enkele gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Natuur', 'Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosvreugd', 'Tuin' en 'Wonen - Bosvreugd'

Deze bestemmingen gelden ter plaatse van camping Bosvreugd, zoals opgenomen in de 2e herziening van het "bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen". De regels zijn conform dit bestemmingsplan overgenomen. De recreatie- en woonbestemming zijn om twee redenen voorzien van de toevoeging '- Bosvreugd'. Ten eerste is het op deze wijze eenvoudig om de regels te kunnen onderscheiden van de bestemmingen 'Recreatie - Recreatiebedrijf' en 'Wonen', zoals deze elders voorkomen in het plangebied van deze herziening. Ten tweede zijn er voor Camping Bosvreugd specifieke regels opgenomen ten behoeve van de inrichting van deze camping, waaronder een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en instandhouden van landschappelijke maatregelen. Met dit bestemmingsplan wordt deze voorwaardelijke verplichting overgenomen.

Archeologische dubbelbestemmingen

De gronden in het plangebied zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming, variërend van 'Waarde - Archeologie 1' tot en met 'Waarde - Archeologie 9'. Deze dubbelbestemmingen zijn conform het meest recente archeologiebeleid van de gemeente Dalfsen overgenomen in dit bestemmingsplan, waardoor een aanvraag omgevingsvergunning na vaststelling van deze herziening aan het geldende archeologiebeleid kunnen worden getoetst.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is de gemeente de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Vooroverleg met de provincie Overijssel wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Aangezien voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in actueel juridisch-planologisch kader voor de recreatieterreinen en -woningen in de gemeente Dalfsen, is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding. Daarom kan worden afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

**Chw Bestemmingsplan
recreatieterreinen en
recreatiewoningen
Actualisering 2023**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Horeca	14
Artikel 5	Natuur	16
Artikel 6	Recreatie - Recreatiebedrijf	18
Artikel 7	Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosvreugd	21
Artikel 8	Recreatie - Recreatiewoningenterrein	23
Artikel 9	Sport	25
Artikel 10	Tuin	26
Artikel 11	Verkeer	27
Artikel 12	Wonen	28
Artikel 13	Wonen - Bosvreugd	31
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	33
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	35
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	37
Artikel 17	Waarde - Archeologie 4	39
Artikel 18	Waarde - Archeologie 5	41
Artikel 19	Waarde - Archeologie 6	43
Artikel 20	Waarde - Archeologie 7	45
Artikel 21	Waarde - Archeologie 8	46
Artikel 22	Waarde - Archeologie 9	48
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	50
Artikel 24	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	51
Hoofdstuk3	Algemene regels	52
Artikel 25	Anti-dubbelregel	52
Artikel 26	Algemene bouwregels	53
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	56
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 31	Algemene procedureregels	61
Artikel 32	Overige regels	62
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 33	Overgangsrecht	64
Artikel 34	Slotregel	66

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep

- a. Een beroep, niet zijnde een kapper, dat in of bij een (bedrijfs-)woning en/of daarbij behorende gebouwen uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend zonder personeel of;
- b. Het uitsluitend door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zonder personeel, niet zijnde detailhandel of kapsalon, in de (bedrijfs-)woning en/of daarbij behorende gebouwen, waarbij:
 1. voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
 2. de woning (en bijbehorende gebouwen) in overwegende mate de woonfunctie moet(en) behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
 3. parkeren ten dienste van het aanhuisverbonden bedrijf of beroep uitsluitend mag op eigen terrein;
 4. het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing maar nooit meer dan 25 m² van de bebouwing;

onder de aanhuisverbonden activiteiten ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.

1.6 afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.7 agrarisch bedrijf

Een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij bedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege).

1.8 archeologisch onderzoek

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.12 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatiebungalows recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.16 BENG

Bijna Energieneutraal Gebouw; vanaf 1 januari 2021 is dit de wettelijke eis voor energieneutraal bouwen;

1.17 bestaand

met betrekking tot bebouwing:

- a. legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden via een omgevingsvergunning.

met betrekking tot gebruik:

- b. het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan via een omgevingsvergunning.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.21 boom

Een opgaand gewas zowel levend als afgestorven, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 30 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

1.22 boomwaarde

De monetaire waarde van een boom, zoals getaxeerd volgens de meest recente richtlijnen van Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen.

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.26 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende, bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 carport

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m² aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

1.31 centrale voorzieningen

samengebrachte faciliteiten behorend bij en gericht op het ondersteunen en versterken van de hoofdfunctie;

1.32 cultuurhistorischewaarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.33 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.34 dagrecreatie

voorziening ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting, alsook horeca ten dienste van deze voorziening.

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.37 duurzame recreatiewoning

een recreatiewoning uitgevoerd met BENG 2 kleiner of gelijk aan 0 kWh/m².jr en verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor BENG 1 en BENG 3.

1.38 eerste verdieping

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.39 erker

Een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden en met een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

1.40 evenement

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.41 extensieve dagrecreatie

Extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels, banken en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.42 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw, blijvend bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen met overnachting in slaapzalen en/of -kamers.

1.44 halfvrijstaande woningen

Twee-aaneengebouwde woningen.

1.45 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.46 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.47 houtopstand

Eén of meer bomen of boomvormers of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken, een beplanting van bosplantsoen, een struweel of een heg met een minimale dwarsdoorsnede van 30 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld.

1.48 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.49 kampeermiddel

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor volgens artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kleinschalig kampeerterrein

Een kampeerterrein voor maximaal 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.51 kunstwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.52 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.53 luifel

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.54 maaiveld

de gemiddelde hoogte van het terrein grenzende aan de gevels.

1.55 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.56 natuur(wetenschappelijke) waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied.

1.57 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.58 nutsvoorziening

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefoocellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.59 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.60 ondergeschikte (bijbehorende) horeca

Een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men voor de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

1.61 onderkomens

Voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.62 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de verblijfsfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank (niet zijnde alcohol) en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. De oppervlakte benut voor ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 55 m². Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan;

1.63 overkapping

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.64 paalwoning

Een vorm van een woning op palen.

1.65 peil

- a. de kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
- b. de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
- c. indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.66 permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.67 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.68 recreatiewoning

Een gebouw, waarvoor een vergunning volgens artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.69 reliëf

Het geheel van hoogtes en laagtes in het landschap, dat samen de verticale dimensie van het landschap vormt.

1.70 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.71 stacaravan

Een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.72 trekkershut

Een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief woonverblijf van passanten;

1.73 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.74 vellen

Rooien, kappen, verplanten, snoeien van meer dan 20% van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen, het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben. Regulier onderhoud zoals het periodiek vellen van hakhout en noodzakelijk beheer aan knobomen, gekandelaberde bomen of leibomen valt hier niet onder.

1.75 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel. Voor zover in de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen geldt dat de naar deze lijn gekeerde gevel als voorgevel wordt beschouwd;

1.76 winkel

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.77 woning

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.78 woonhuis

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat alleen één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *Afstand tussen gebouwen*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 *De bouwhoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 *De breedte van een gebouw*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 *De dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk*

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Bij een platdak: De afstand van de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het peil.

2.1.7 *De inhoud van een bouwwerk*

Tussen de bovenkant van de beganegrondvloer, de binnenzijde van de gevels (en/of scheidsmuren) en de binnenzijde van daken.

2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 *De inhoud van een recreatiewoning*

inhoud van het bouwwerk, vermeerderd met de inhoud van de bijbehorende bouwwerken en onderkeldering

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);

- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- c. de waterhuishouding;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. het behoud van natuur- en landschapswaarden;
- f. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen en agrarische cultuurgronden.

Onder het doel 'behoud van natuur- en landschapswaarden' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- perceels- en erfbeplantingen;

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden; het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden voor permanente bollenteelt;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering.

3.3.2 *Uitzondering strijdig gebruik*

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Horeca'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 tot en met 2 van de Horecalijst die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'horeca tot en met categorie 3'**, mede een horecabedrijf in categorie 1 tot en met 3 van de Horecalijst die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**, het wonen in een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding **'parkeerterrein'** uitsluitend voor parkeren;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'groepsaccomodatie'** uitsluitend voor een groepsaccomodatie;

met daarbij behorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, terrassen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor **'Horeca'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan, met dien verstande dat een vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 18°;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**, waarbij geldt dat per aanduiding niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 mag de goothoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 75 m² bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of

- het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1 onder a en b** en een hogere categorie toestaan van de Horecalijst die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

4.4.2 Afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van:
 1. de natuurlijke waarden, zoals deze vooral tot uitdrukking komen in de vegetatie en de fauna;
 2. de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid, kleinschaligheid, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes en het (micro)reliëf;
 3. de geo(morfo)logische en bodemkundige waarden;
- b. agrarisch medegebruik;
- c. houtoogst;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. water en waterhuishouding,

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- c. het gebruik van de gronden als sport- en/of wedstrijdterrein;
- d. het gebruik van de gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-)vliegsport.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' bestemde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of

- apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
 - h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 - i. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 - j. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vlonders.

5.4.2 Uitzondering

Artikel 5.4.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer of die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Wet natuurbescherming;
- e. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.
- g. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Recreatie - Recreatiebedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een recreatiebedrijf, waarbij door middel van bedrijfsmatige exploitatie verblijfsrecreatie plaatsvindt in recreatiewoningen, stacaravans, trekkershutten, caravans en andere mobiele kampeermiddelen, zoals tenten, campers en vouwwagens en waarbij geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan één recreatiebedrijf is toegestaan;
- b. het als centrale voorziening uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie en ondergeschikte en daarbijbehorende:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 tot en met 2 van de Horecalijst die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende gebouwen, een bedrijfswoning daaronder begrepen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, wegen, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen voor centrale voorziening

Voor gebouwen voor centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, vermeerderd met 15%;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

6.2.2 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- b. het bestaand aantal recreatiewoningen is toegestaan, danwel het op de verbeelding aangegeven maximum aantal recreatiewoningen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.
- f. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen mag niet minder dan 10 m bedragen.

6.2.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

6.2.4 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij het bestaande aantal bedrijfswoningen meer bedraagt, in welk geval dat aantal is toegestaan;

- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen.

6.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

6.2.6 *Stacaravans*

Voor stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan met bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.7 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij stacaravans*

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij stacaravans zijn niet toegestaan.

6.2.8 *Trekkershutten, tenthuisjes en experimenteerruimte*

Voor trekkershutten, tenthuisjes, experimenteerruimte en daarmee vergelijkbare bouwwerken die gebruikt worden als verblijfsrecreatieve accommodatie gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een trekkershutten, tenthuisjes en experimenteerruimte en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer dan 70 m² bedragen, inclusief de aangebouwde luifel en/of veranda met een maximum van 5 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.9 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij trekkershutten*

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij trekkershutten zijn niet toegestaan.

6.2.10 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 **Nadere eisen**

6.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

6.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in 6.2.1 ten behoeve van een grotere oppervlakte voor de centrale voorzieningen, mits via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inpassingsplan wordt aangetoond dat de landschappelijke en natuurlijke waarden op het terrein worden versterkt conform Bijlage 2;
- b. het bepaalde in 6.2.2 ten behoeve van een duurzame recreatiewoning met een inhoud van 330 m³.

6.4.2 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik en/of het laten gebruiken van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, met dien verstande dat permanente bewoning op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking zoals die zijn opgenomen in Bijlage 3 Lijst van permanente bewoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - permanente bewoning**';

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 6.1 juncto 1.15 en kan huisvesting van twee huishoudens in één bouwmassa worden toegestaan indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. 6.1 en kan worden toegestaan dat een groepsaccommodatie wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. dit uitsluitend mogelijk is indien 2 of meer recreatiewoningen worden samengevoegd tot 1 groepsaccommodatie;
 2. de inhoud van de groepsaccommodatie niet meer dan 800 m³ mag bedragen;
 3. verzekerd is dat de locaties die zijn gebruikt voor samenvoeging niet langer voor een recreatiewoning worden gebruikt;
 4. de bedrijfsmatige exploitatie is aangetoond.

6.6.2 Afwegingskader

Een in 6.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 7 Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosvreugd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosvreugd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een recreatiebedrijf, waarbij door middel van bedrijfsmatige exploitatie verblijfsrecreatie plaatsvindt in recreatiewoningen en waarbij geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan één recreatiebedrijf is toegestaan;
- b. bos;
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, wegen, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosvreugd' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- b. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven 'maximum aantal recreatiewoningen';
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.

7.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een speeltoestel mag maximaal 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 en Bijlage 5 van de bijlagen bij de regels.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;

- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

7.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 sub a ten behoeve van een duurzame recreatiewoning met een inhoud van 330 m³.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van de recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 en Bijlage 5 van de bijlagen bij de regels.

Artikel 8 Recreatie - Recreatiewoningenterrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoningenterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- b. bos;
- c. bestaand infrastructurele voorzieningen;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. nutsvoorzieningen;

waarbij geldt dat buiten de bouwvlakken de functie bos van primaire betekenis is;

met daarbijbehorende:

gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, wegen, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Recreatiewoningenterrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan 1 recreatiewoning toegestaan;
- c. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.

8.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en zoals aangegeven in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen zijn verzekerd.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;

- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

8.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in 8.2.1 onder a en toestaan dat (een deel van) het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 20 meter mag bedragen;
 - 2. de afstand tot de afschermende beplanting minimaal 2 meter bedraagt;
 - 3. het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 onverkort van toepassing blijft;
 - 4. door middel van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inpassingsplan wordt aangetoond dat de landschappelijke en natuurlijke waarden worden versterkt conform Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen;
- b. het bepaalde in 8.2.1 ten behoeve van een duurzame recreatiewoning met een inhoud van 330 m³.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en/of het laten gebruiken van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, met dien verstande dat:
 - 1. permanente bewoning op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking zoals die zijn opgenomen in Bijlage 3 Lijst van permanente bewoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - permanente bewoning**';
 - 2. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht**' het bepaalde in 33.2.5 van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;
- b. ondergeschikte en daarbijbehorende horeca en sauna;

met daarbijbehorende gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Sport' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag 100% bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van een lichtmast mag niet meer dan 20 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en verlichting.

9.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden, zoals genoemd in lid 9.1 sub a voor de aanleg van padelbanen en het (laten) uitoefenen van de sport padel, met uitzondering van indoor-padelbanen voor zover dit volledig binnen of in een gebouw wordt gerealiseerd.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

10.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer,

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. de waterhuishouding;
- c. cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding **'kampeerterrein'** een kleinschalig kampeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'hovenier'** een hoveniersbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - monument'** voor het behoud van het monument;
- g. ter plaatse van de aanduiding **'landschapswaarden'** voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes), afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur;
- h. ter plaatse van de aanduiding **'verblijfsrecreatie'** voor recreatief verblijf in gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, trekkershutten, campers, stacaravans, tenten en andere kampeermiddelen, waarbij:
 1. ondersteunende voorzieningen zoals ondersteunende horeca zijn toegestaan;
 2. 55 m² van de bebouwing eveneens gebruikt mag worden voor een groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen ten behoeve van dagrecreatie en bijeenkomsten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'** geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht.

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60 ° bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - monument'** dient de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. in afwijking van de regel **onder c** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 20 m², met dien verstande dat bij de berekening de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend; bovendien mag de gezamenlijke oppervlakte bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis niet meer bedragen dan 70 m²;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde **onder g** mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**' niet meer dan 6,10 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**verblijfsrecreatie**':
 1. mag de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen - niet inbegrepen de oppervlakte van het hoofdgebouw - niet meer bedragen dan 580 m²;
 2. mogen bijbehorende bouwwerken op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning worden gebouwd;
 3. mag de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

12.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

12.3 **Nadere eisen**

12.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

12.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

12.4 **Afwijken van de bouwregels**

12.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 12.2.1 en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. 12.2.1 ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing

- van een platte dakafdekking;
- c. 12.2.2 en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en niet minder dan 1 m mag bedragen;
 - d. 12.2.2 en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijk oppervlakte tussen de 50 tot 100 m² - één bijbehorend bouwwerk met een gelijk oppervlak toestaan;
 - e. 12.2.2 en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en meer - één bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² toestaan.

12.4.2 Afwegingskader

Een in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 13 Wonen - Bosvreugd

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bosvreugd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning met een inpandige berging, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - paalwoning**' een woning in de vorm van een paalwoning;
- c. de waterhuishouding;
- d. cultuurhistorische waarden;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Bosvreugd' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, met dien verstande dat als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 580 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

13.2.2 Woning in de vorm van een paalwoning

Voor een woning in de vorm van een paalwoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, met dien verstande dat als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 655 m³ mag bedragen, met inbegrip van een entree van 75 m³;
- c. de afgewerkte onderkant van de onderste bouwlaag mag niet minder dan 2,5 meter boven peil worden gesitueerd, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het bepaalde onder c een entree op peil gerealiseerd mag worden binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 25 m² en een inhoud van niet meer dan 75 m³;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk**';
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

13.2.5 Bouwwerken op peil

Voor deze bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de entree, nutsvoorzieningen en techniek van het hoofdgebouw mag er een bouwwerk geplaatst worden op peil met een oppervlakte van ten hoogste 25 m²;
- b. dit bouwwerk is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw;
- c. dit bouwwerk is uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw

13.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 en Bijlage 5 van de bijlagen bij de regels.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

13.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 13.2.1 sub c en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. artikel 13.2.1 sub e ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking.

13.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 0 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 0 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

14.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 0 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

14.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

15.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

15.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

15.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

16.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

16.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

17.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

17.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 5

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

18.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

18.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 6

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5.000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

19.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 19.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 19.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

19.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 7

20.1 Bestemmingsomschrijving

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 8

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

21.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

21.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 21.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

21.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 9

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 9' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

22.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

22.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid 22.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

22.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen, ongeacht hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken anders dan ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

23.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 16 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2 en worden toegestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens op een verzoek om afwijking te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 24 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de hoogwaterscherming;
- b. de waterhuishouding;
- c. het bergen en afvoeren van overtollig water ten behoeve van verruiming van de bergings- en afvoercapaciteit van één of meer watersystemen;
- d. de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
- e. uiterwaarden;
- f. verkeer te water;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

24.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in 24.2.1 mogen, indien en voor zover de waterstaatkundige belangen dit toestaan, bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de regels van die bestemming van overeenkomstige toepassing zijn.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

24.4.2 Afwegingskader

De in 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 24.1 en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Bestaande maten en afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, in de bestaande situatie, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

26.2 Laadpalen

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de volgende bouwregel:

- a. de bouwhoogte van laadpalen ter behoeve van EV voertuigen bedraagt maximaal 1,5 m.

26.3 Windturbines

Het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik is uitsluitend toegestaan in de bestemmingen Bedrijventerrein, Recreatie en Sport. Hiervoor gelden de volgende regels:

26.3.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één windturbine toegestaan met een maximale hoogte (as-hoogte) van 15 m en;
- b. de windturbine moet geplaatst worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat dit aansluitend aan het bouwperceel en in ieder geval binnen het zoekgebied moet zijn en;
- c. de aanvrager moet een erfinrichtingsplan aanleveren waaruit blijkt dat de windturbine landschappelijk wordt ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf. de bouwhoogte van laadpalen ter behoeve van EV voertuigen bedraagt maximaal 1,5 meter.

26.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 26.3.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 1. aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 2. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
- b. lid 26.3.1 onder b als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
- c. lid 26.3.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 1. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 2. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energieverbruik.
- d. lid 26.3.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van

20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden dat:

1. er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
 2. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 3. er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat;
- e. dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
- f. indien zon op dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonneveld op eigen erf moet zijn.

26.3.3 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 26.3.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 26.3.2 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 26.3.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 26.3.2 geldt dat:
 1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
 2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
 3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
 2. de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
 3. de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 4. de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
 5. een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
 6. een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
 7. windturbines zijn, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 29, niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten';
- b. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en omgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder;
- c. In afwijking van artikel 12 lid 1 onderdeel b Woningwet en artikel 2.10 eerste lid onderdeel d Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

27.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- b. het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool.
- c. het gebruik van een plat dak op een hoofdgebouw ten behoeve van een dakterras.

27.2.1 Uitzondering strijdig gebruik

- a. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.
- b. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Vrijwaringszone - dijk

28.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

28.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in lid 28.1.1 niet worden gebouwd.

28.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.1.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

28.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het vergraven, afgraven en ophogen van gronden;
2. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden
3. het aanbrengen van diepwortelende of lijnvormige beplantingen;
4. het verwijderen van landschapselementen;
5. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
6. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
8. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

b Uitzonderingen

Lid a is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

1. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
2. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
3. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
4. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
5. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist;
6. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
7. vanwege verkeersveiligheid.

c Afwegingskader

De in a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

1. het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
2. bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

29.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met een primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) kleiner of gelijk aan 0 kWh/m².jr en waarbij verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor de maximale energiebehoefte (BENG 1 in kWh/m² per jaar) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG 3 in %). Deze regel geldt uitsluitend zo lang de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) nog niet is aangescherpt. Deze regel is niet van toepassing als de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m² per jaar) een lagere waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
 1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt dan 1,8 meter boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken. Op bedrijfsterreinen kan een hogere bouwhoogte ten behoeve van grotere windturbines worden opgenomen tot maximaal 5 m;
 2. de voorzieningen mogen binnen de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' uitsluitend worden gebouwd indien deze niet of slechts in zeer beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar groen;
 3. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en toestaan dat er een laadpaal wordt geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m;

- l. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
 1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
 2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
 3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 4. de parkeervoorzieningen op eigen erf worden gerealiseerd.
- m. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 29.1 sub n nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen stellen.
- n. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 31.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

29.1.1 Afwegingskader

Een in lid 29.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Wijzigingsbevoegdheid

30.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Artikel 17', 'Artikel 18', 'Artikel 19' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

30.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen te veranderen, onder de voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte met de bestemming Wonen niet toeneemt
- b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
- c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
- d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
- g. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in Artikel 12 Wonen van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 31 Algemene procedureregels

31.1 Procedure nadere eis

Voor het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 32 Overige regels

32.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

32.2 Monumenten

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' geldt dat de cultuurhistorische waarden behouden, de beschermd en/of hersteld dienen te worden. Het beschermingsregime voor deze gebouwen is geregeld in de Erfgoedwet en de Wet algemene bepalingen Omgevingswet respectievelijk de Erfgoedverordening van de gemeente Dalfsen.

32.3 Parkeer-, laad- en losruimte

32.3.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's of fietsen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

32.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.3.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

32.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 32.3.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

32.4 Vellen houtopstanden

32.4.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een uitzondering op dit verbod geldt voor:

1. Coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. Berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. Naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. Kweekgoed;
6. Houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. Houtopstanden die liggen binnen de bebouwde kom volgens de op grond van artikel 4.1 sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de

houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;

8. Houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;
9. kappen van bomen of houtopstanden die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving.

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 32.4.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

32.4.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.4.1 en de toestemming als bedoeld in lid 32.4.1 onder 8 een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 32.4.1 onder 8 is uitgevoerd.

32.4.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.4.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

1. Natuur- en milieuwaarden;
2. Landschappelijke waarden;
3. Cultuurhistorische en archeologische waarden;
4. Waarden van stads- en dorpschoon;
5. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

33.1.1 *Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

33.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 33.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 33.1.1 met maximaal 10%.

33.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 33.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

33.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

33.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **33.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

33.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Als het gebruik, bedoeld in **33.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

33.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 33.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

33.2.5 *Persoonsgebonden overgangsrecht*

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.5, onder a en Artikel 33 is permanente bewoning van de recreatiewoning Rosengaardeweg 47 door de heer J.H. Scholten en/of mevrouw J. Scholten-Orellanes toegestaan.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan niet worden overgedragen aan of overgaan op

- een andere natuurlijke of rechtspersoon.
- c. Het persoonsgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing op de huidige locatie, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht**'.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023".

Horecalijst

CATEGORIE 1:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een maatschappelijke/sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

CATEGORIE 2:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE 3:

zijn vormen van horeca:

waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten, partijen en muziekavonden, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE 4

zijn vormen van horeca;

zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen



gemeente **Dalfsen** 

W|TPAARD

INHOUD

Hoofdstuk	1.	Plankader	4
	1.1	Inleiding	4
	1.2	Doelstelling	4
		Duurzaamheid	5
	1.3	Koppeling beeldkwaliteitsplan - bestemmingsplan	5
	1.4	Procedure omgevingsvergunning	6
	1.5	Opbouw beeldkwaliteitsplan	7
Hoofdstuk	2.	Dalfsen in beeld	8
	2.1	Inleiding	8
	2.2	Beleidsdocumenten	8
		Landschapsontwikkelingsplan	8
	2.3	Landschappen in Dalfsen	8
		Vecht met uiterwaarden	10
		Essenlandschap	12
		Bos- en landgoederenlandschap	14
	2.4	Recreatieterreinen in Dalfsen	16
		Principeopzet recreatieterrein	16
	2.5	Uitgangspunten landschappelijke inpassing recreatieterreinen	17
Hoofdstuk	3.	Toesingscriteria	18
	3.1	Inleiding	18
	3.2	Specifieke toetsingscriteria	20
		per recreatieterrein:	20
		- Starnbosch	20
		- Bosvreugd & De Stuwe	20
		- Wildbaan	20
		- De Stokte	20
		- Nierveer	20
		- Vlierhoek	20
		per landschapstype:	22
		- Vecht en uiterwaarden	22
		- Essenlandschap	22
		- Bos- en landgoederenlandschap	22
	3.3	Algemene toetsingscriteria	24
		- Inrichtingsplan	24
		- Bebouwingsplan	26

1. Plankader

1.1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit van de recreatieterreinen binnen de gemeente Dalfsen te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Dit kan alleen tot stand komen door, bij een initiatief een zorgvuldig planproces te doorlopen, een aansprekende visie te hebben en duidelijke randvoorwaarden mee te geven voor de ontwikkeling van plannen. Deze aspecten, die in dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt, vormen de leidraad voor planontwikkeling. Op deze wijze kan er maatwerk geleverd worden, wat leidt tot een ruimtelijk goed ingepast plan.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor een aantal specifieke recreatieterreinen in de gemeente Dalfsen. De overige recreatieterreinen binnen de gemeente Dalfsen vallen binnen het kader van de welstandsnota van Dalfsen.

De recreatieterreinen die onder dit beeldkwaliteitsplan vallen, bestaan voor een belangrijk deel uit gemengde terreinen: kamperen, vaste standplaatsen en

recreatiewoningen op één terrein. Deze terreinen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd (centrale verhuurorganisatie). Een ander deel van de terreinen bestaat uit enkel recreatiewoningen. Deze zijn vaak in particulier bezit. Hier vindt geen of nauwelijks verhuur plaats. Een deel van de recreatiewoningen is permanent bewoond.

Aan het beeldkwaliteitsplan is een formele beleidsstatus verbonden, zodat een voldoende basis voor beoordeling van bestaande en nieuwe ontwikkelingen op de recreatieterreinen geboden kan worden. Daarvoor heeft het beeldkwaliteitsplan dan ook een procedure tot vaststelling door de Raad doorlopen voordat het bestemmingsplan in werking treedt.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is drieledig:

1. Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen op de (in dit document benoemde) recreatieterreinen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend. Hiermee wordt een versterking van

de landschappelijke kwaliteit bereikt, die vervolgens meerwaarde geeft voor de beleving van het landschap door de recreant / toerist.

2. Het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij de gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en architectuur. Ook geeft het inspiratie over hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden.
3. Het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Het “Beeldkwaliteitsplan recreatieterreinen Dalfsen” is opgesteld in het verlengde van het “Bestemmingsplan recreatieterreinen Dalfsen” en als gedeeltelijke vervanging van de gemeentelijke welstandsnota. Dit document vervangt de welstandsnota voor alle 13 recreatieterrein zoals op de overzichtskaart in hoofdstuk 2 staat aangegeven.

Het bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen’ biedt de ondernemer meer ruimte om naar eigen inzicht het terrein in te richten. Zo wordt bijvoorbeeld het maximum aantal en type standplaatsen vrijgelaten. Het doel van deze regeling is een kwaliteitsverbetering van het aanbod, dat beter aansluit bij de markt, tot stand te brengen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te stimuleren, onder andere in de randbeplanting om de terreinen heen. Zo kan ook de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen verbeterd worden. Het is het toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Deze aspecten hebben ook betrekking op de bebouwing en verschijningsvorm en de uitstraling naar de omgeving. Bij de uitwerking van dit plan is gebruik gemaakt van beleidsdocumenten en andere rapporten. Hier wordt in hoofdstuk 2 nader op ingegaan.

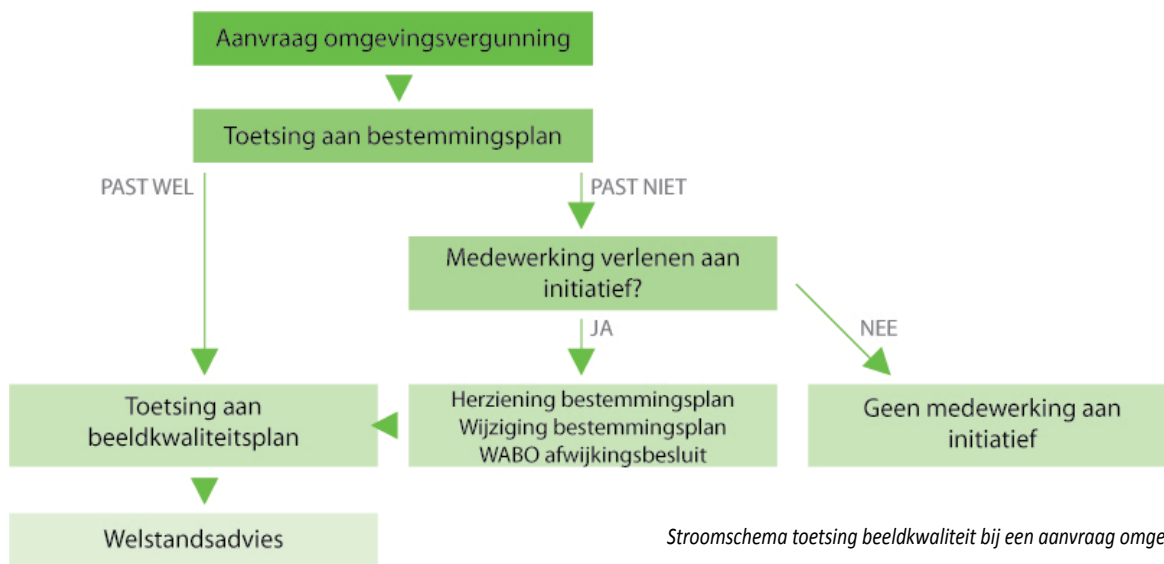
1.2.1 Duurzaamheid

In het missie- en visiedocument ‘Bij uitstek Dalfsen’ staat de volgende ambitie verwoord: “De gemeente staat voor sociaal samenhang, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dalfsen durft haar bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties actief te betrekken bij beleid en uitvoering. De centrale missie van de gemeente Dalfsen luidt: Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur”.

Ook voor recreatieterreinen geldt dat de gemeente Dalfsen streeft naar duurzaamheid. Om de ambities van de gemeente kracht bij te zetten is op 14 mei 2012 het project Duurzaam Bedrijf Dalfsen van start gegaan. Dit project heeft als doel om bedrijven in onze gemeente te helpen om het energieverbruik te verlagen én te verduurzamen. Om dit doel te bereiken worden aantrekkelijke regelingen ingezet, zoals energiescans met korting, een ‘geld-terug-actie’ bij investeringen in duurzame maatregelen en leningen met een lage rente.

1.3 Koppeling beeldkwaliteitsplan - bestemmingsplan

Een zorgvuldige afweging van alle waarden kan alleen gezamenlijk plaatsvinden; met de gemeente, met gebruikers en met andere belanghebbenden in het plangebied. Een sterke koppeling tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is van essentieel belang om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Concreet wordt de koppeling tussen beide documenten gemaakt door in het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar het beeldkwaliteitsplan op die plaatsen waar dat relevant is. Door deze koppeling wordt het beeldkwaliteitsplan onder de aandacht gebracht. Zodoende komt dit aspect in een vroegtijdig stadium als toetsingskader van individuele bouwplannen aan de orde. Ontwikkelingen die rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan worden enkel getoetst aan de toetsingscriteria uit het beeldkwaliteitsplan.



Stroomschema toetsing beeldkwaliteit bij een aanvraag omgevingsvergunning

1.4 Procedure omgevingsvergunning

De toetsing aan het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de planologische procedure die een aanvraag omgevingsvergunning of functiewijziging dient te doorlopen.

Bij een toetsing omgevingsvergunning kan er sprake zijn van twee verschillende werkwijzen (Zie stroomschema):

1. Het plan past binnen het bestemmingsplan.
2. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan.

Wanneer het plan binnen het bestemmingsplan past, wordt de procedure voor een omgevingsvergunning gevolgd (zie tevens website van de gemeente). Een ambtenaar van het team vergunningen begeleidt de aanvrager door deze procedure. De beeldkwaliteitsaspecten van de bebouwing zullen getoetst worden aan de hand van de criteria uit het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Deze toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie "Het Oversticht". Wanneer de aanvraag in het bestemmingsplan past

kunnen geen nadere eisen worden gesteld aan de inpassing in of de verbetering van het landschap. Dit kan wel gestimuleerd worden door de aanvrager te attenderen op de meerwaarde van de nieuwe ontwikkeling wanneer voldaan wordt aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan voor landschappelijke inpassing. Het team vergunningen van de gemeente zal in dit geval doorverwijzen naar deskundigen bij de gemeente of het landschap Overijssel.

Wanneer de welstandscommissie akkoord gaat dan kan de procedure voor de omgevingsvergunning worden afgerond.

Indien een initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan dan begint het planproces met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een initiatief of ontwikkeling. Een belangrijke afweging in dat geval is de vraag of het initiatief past binnen het beleid zoals is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld 25 juni 2012). Wanneer besloten is om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarbij sprake

is van een herziening van het bestemmingsplan, ontheffing of wijzigingsbevoegdheid, zal er getoetst worden op randvoorwaarden waaronder deze ontwikkeling mogelijk is. Één van de randvoorwaarden is waarschijnlijk dat er extra geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit, onder andere in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie Overijssel.

In het bestemmingsplan staat nader omschreven in welke gevallen de gemeente bevoegd en/of bereid is medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Kort gezegd is een afwijking alleen mogelijk in het geval van uitbreiding van de centrale voorzieningen op het recreatieterrein. Daarbij bestaan twee mogelijkheden: Uitbreiding in aansluiting op de bestaande voorzieningen of elders op het perceel. Het uitbreidingsplan zal getoetst worden op de effecten op de ecologische en landschappelijke waarden, benoemd in de KGO.

Door het toestaan van genoemde ontwikkelingen op basis van toetsingscriteria uit het beeldkwaliteitsplan

wordt, samen met het bestemmingsplan, een ruimtelijk kader geboden waarbinnen ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt kunnen worden. Door het toepassen van toetsingscriteria kan flexibel op de veranderende vraag worden ingespeeld.

1.5 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Op dit moment neemt het begrip “ruimtelijke kwaliteit” een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In het geval van dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van de drieschaar: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is dus slechts één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. De richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen namelijk direct gevolgen hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde en omgekeerd.

Voor een goede beeldkwaliteit als belevingswaarde zijn in het voorliggende “Beeldkwaliteitsplan

Recreatieterreinen Dalfsen” criteria opgesteld, deze staan vermeld in hoofdstuk 3.

De betreffende recreatieterreinen liggen binnen de verschillende landschapstypen ‘Vecht met uiterwaarden’, ‘Essenlandschap’ en ‘Bos en landgoederenlandschap’. De toetsingscriteria voor de landschappelijke inpassing van de recreatieterreinen zijn afgeleid van karakteristieke kenmerken van het landschapstype waarbinnen het gelegen is.

De criteria voor de bebouwing zijn bepaald op basis van meerdere factoren, zoals de verschijningsvorm van de huidige bebouwing op het terrein en karakteristieke bebouwing in de omgeving. Ook is het streven om een kwaliteitsslag door te voeren, meegenomen.

2. Dalfsen in beeld

2.1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande bestaande beleidsdocumenten die gelden voor de gemeente Dalfsen. Belangrijk is dat er geen tegenstrijdigheden tussen de beleidsdocumenten onderling zijn. In dit hoofdstuk staan de beleidsdocumenten vermeld die raakvlak hebben met het “Beeldkwaliteitsplan recreatieterreinen Dalfsen”. In het tweede deel wordt een beschrijving van de landschapstypen gegeven waarbinnen de recreatieterreinen gelegen zijn, gebaseerd op het landschapsontwikkelingsplan.

2.2 Beleidsdocumenten

Het ruimtelijke beleidskader vormt het beleid zoals dat vermeld is in het bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen’. Dit betreft onder andere de Omgevingsvisie en – verordening van de provincie Overijssel en de Nota Kampeerbeleid 2011 van de gemeente. Voor de beschrijving verwijzen we naar het bestemmingsplan of de beleidsstukken zelf. Daarnaast geeft het Landschapsontwikkelingsplan en een visie op en suggesties voor een goede

landschappelijke inpassing.

2.2.1 Landschapsontwikkelingsplan

In 2010 is het landschapsontwikkelingsplan Dalfsen (LOP) opgesteld. Het LOP vormt een hulpmiddel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteit, de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

Het hoofddoel van het LOP voor de gemeente Dalfsen is een gedragen visie op het veranderende landschap in het buitengebied van Dalfsen en een uitwerking hiervan in wensen en concrete en uitvoerbare projecten.

Nevendoelen zijn:

- Een kader bieden om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen;
- Een relatie met het welstandsbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling zijn op de welstandsbepalingen;
- Vergroting maatschappelijk draagvlak voor natuur en landschap in brede zin;
- Beleid vaststellen en concrete projecten voorstellen waardoor de identiteit van de deelgebieden, zoals

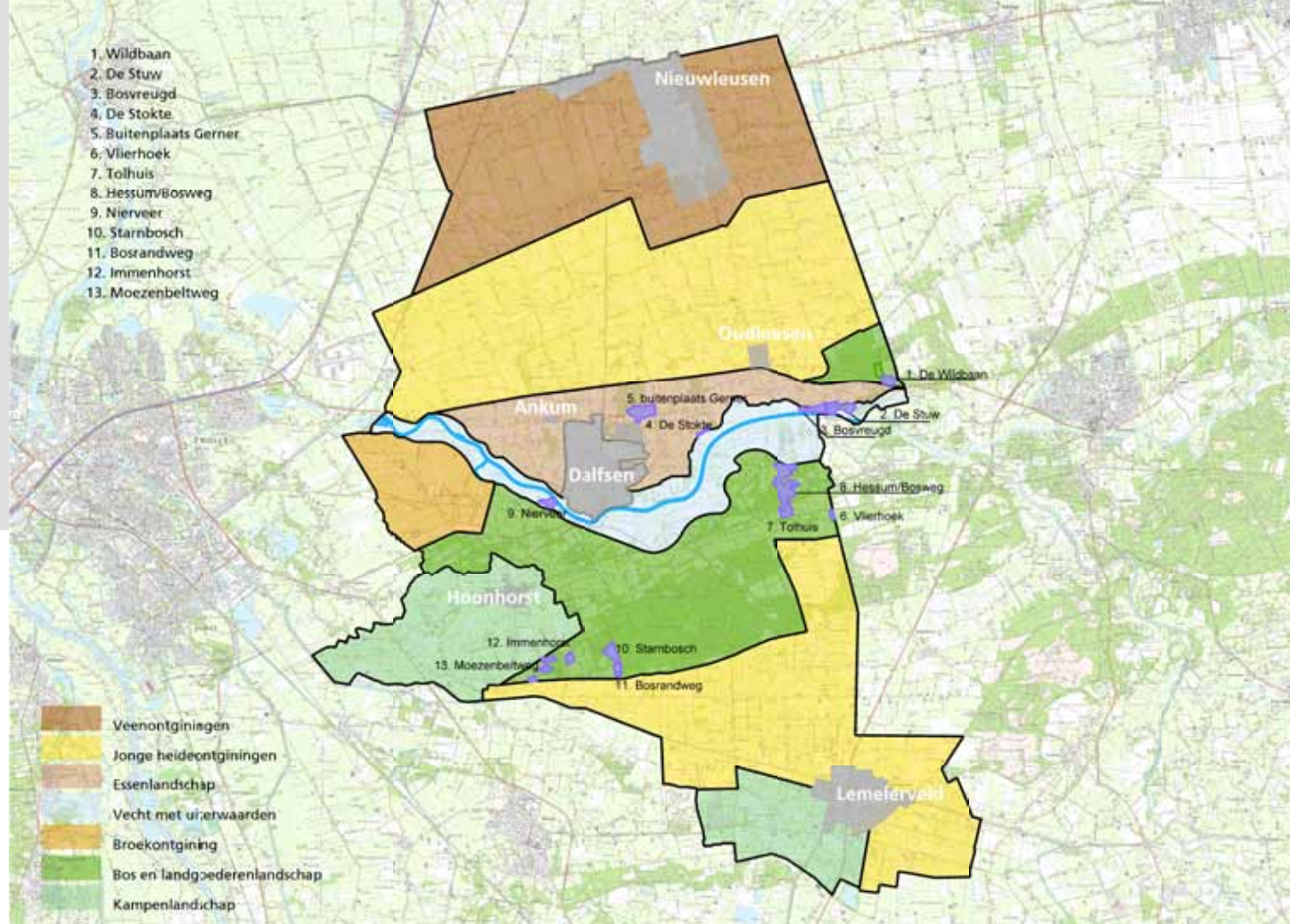
verwoord in de plattelandsvisie, gewaarborgd en/of waar mogelijk versterkt worden;

- Het LOP geeft de gemeente een duidelijk houvast bij het toetsen van een kapvergunning en het meewerken aan een subsidieaanvraag voor de aanleg van erfbeplanting.

2.3 Landschappen in Dalfsen

Gemeente Dalfsen bezit een ongekend gevarieerd en waardevol landschap. De grote variatie in landschapstypen, de rijkdom aan landschapselementen, de aanwezigheid van landhuizen, fraaie boerderijen, hooimijten en bakhuisjes maakt het landschap aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. In het buitengebied zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden. Deze zijn gebaseerd op de kenmerken, die ontstaan zijn onder invloed van natuurlijke processen en het handelen van de mens. Zo heeft de rivier De Vecht een belangrijke stempel gedrukt op de ontwikkeling van het landschap van Dalfsen.

In het landschapsontwikkelingsplan worden in totaal zeven verschillende landschapstypen onderscheiden. Op bijgaande kaart zijn deze weergegeven.



De gewenste landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van een recreatieterrein hangt sterk samen met de ligging in een bepaald landschapstype. Om die reden is er voor gekozen om de landschapstypes en de landschappelijke kenmerken daarvan, sturend te laten zijn voor de criteria in dit beeldkwaliteitsplan.

De dertien recreatieterreinen die in dit beeldkwaliteitsplan worden beschreven, vallen binnen drie landschapstypen: 'Essen- en kampenlandschap', 'Vecht met uiterwaarden' en 'Bos en landgoederenlandschap':

De volgende paragrafen geven een beschrijving van de drie relevante landschapstypen. De beschrijving van de overige landschapstypen kunt u vinden in het Landschapsontwikkelingsplan of de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen.

Recreatieterreinen

Vecht met uiterwaarden

- 2 De Stuwe
- 3 Bosvreugd
- 4 De Stokte
- 9 Nierveer

Essenlandschap

- 5 Buitenplaats Gerner

Bos- en landgoederenlandschap

- 1 Wildbaan
- 6 Vlierhoek
- 7 Tolhuis
- 8 Hessum / Bosweg
- 10 Starnbosch
- 11 Bosrandweg
- 12 Immenhorst
- 13 Moezenbelt

2.3.1 Vecht met uiterwaarden

Het landschap rondom rivier de Vecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierduinen, oude riviermeanders en dijken. De Vecht zelf is een beeldbepalend element in het landschap en wordt omgeven door een open uiterwaardenlandschap met gras- en hooilanden. In sommige delen zijn menselijke ingrepen zichtbaar, zoals kanalisatie, die hebben geleid tot een niet natuurlijk Vechtsysteem.

Er zijn duidelijke verschillen tussen het westelijk en oostelijk deel van het Vechtdal. Hierna volgt een opsomming van de kenmerken per deel.

Landschapskarakteristiek:

Westelijk deel van het Vechtdal:

- Smaller dan het oostelijk deel; dijken tegen het hoogwater.
- Vrijwel volledig open en onbebouwd, bijna geheel als grasland in gebruik.
- Enkele verspreide loofbosjes.
- Reliëf is vrijwel afwezig.
- Er is een afgesneden meander van de Vecht aanwezig.
- Nadrukkelijk begrensd door de dijken ten noorden en zuiden van de Vecht.
- Monumentaal sluiscomplex Vechterweerd.

Oostelijk deel van het Vechtdal:

- Verschillende afgesneden meanders van de Vecht of resten daarvan.
- Veel steilranden.
- Begrensd door dekzandruggen met essen.
- Tamelijk kleinschalig, gevarieerd coulisselandschap: afwisseling tussen bos,
- landschapselementen en landbouwgronden.

Bebouwings- en erfkarakteristiek:

- De meest voorkomende bebouwing in het gebied is de boerderij van het type Hallehuis. Deze boerderijen hebben zadeldaken met aan beide zijden wolfseinden en lage goten.
- Er is sprake van losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven met eenvoudige hoofdvolumes.
- Ingetogen kleurstelling. De gebouwen gaan op in het landschap door hun situering en materiaal, zoals riet en hout en hun gedekte kleurstelling van zwart, bruin en naturel.
- De oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

VECHT MET UITERWAARDEN



2.3.2 Essenlandschap

Het essenlandschap is ontstaan door agrarisch gebruik. In de buurt van de Vecht, op de hogere rivierduinen, vestigden zich de eerste mensen. Op de oude rivierduinen werden gemeenschappelijke akkers aangelegd, de essen. Deze werden vruchtbaar gemaakt met plaggenmest. De hoge gronden werden als bouwland gebruikt en de lager gelegen gronden als wei- en hooiland.

Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen. Het landschap is overwegend kleinschalig met een veelheid en variatie aan beplanting. Als gevolg van een ruilverkaveling aan de westzijde van Dalfsen heeft het gebied deze landschappelijke kenmerken grotendeels verloren, het is grootschaliger geworden.

Aan de oostzijde van Dalfsen verdween de burcht Gerner bij de buurtschap Gerner. Hier ligt tegenwoordig het recreatieterrein Buitenplaats Gerner. De recreatiewoningen en liggen verscholen in het groen. Restaurant 't Asje, gevestigd in een oude boerderij markeert de entree van het recreatieterrein.

Landschapskarakteristiek

- Verhoogde esdekken nabij buurtschappen en dorpen: Oudleusener Esch, Welsummer Esch, Ankummer Esch.
- In het westen is de verkaveling onregelmatig rechthoekig, in het oosten onregelmatiger.
- Lintbebouwing, in kleine concentraties verspreid langs de wegen.
- Bouw- en grasland, enkele boomkwekerijen en kassen.
- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Hoogteverschillen rond essen. Ten westen van Dalfsen is het lager.
- Direct ten noordoosten van Dalfsen (Gerner-Welsum) is het landschap kleinschalig door bos, singels en bebouwing.
- In het uiterste oosten (ten zuiden van Oudleusen) is het landschap open door de aanwezigheid van de Oudleuseneres.
- Gebied ten westen van Ankum grootschaliger en opener dan de rest.
- In gebied rondom Ruitenborghweg overgang naar Vechtdal goed waarneembaar. Hier bevinden zich oude lanen, oude landgoederen (Leemcule. Ruitenborgh) en monumentale gebouwen (oude boerderijen, koetshuis, tolhuis).
- De hoogteverschillen door rivierduinen en essen maken dit landschapstype afwisselend en aantrekkelijk.
- De houtopstanden rondom de essen kleden het landschap aan.
- Vooral ten noordoosten van Dalfsen vormen bosjes en doorkijkjes een belevings- en waardevol coulisselandschap.
- Dorpen, buurtschappen met essen en wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig. Het is duidelijk dat hier in het verleden de meeste menselijke activiteit afspeelde en dat dit nu nog steeds het geval is.

ESSENLANDSCHAP



Bebouwings- en erfkenmerk:

- Behalve boerderijen komen er woningen, buitenhuizen, recreatiewoningen, recreatiebedrijven, andersoortige bedrijven, maneges etc. in het gebied voor.
- Meest voorkomende boerderijtype is het Hallehuis, eenduidige hoofdvorm, ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Een dwars geplaatst voorhuis met schilddak voor de boerderij komt ook voor.
- Het 'rafelig' silhouet van de ensembles in het oude landschap, met oude boerenerven vormt een sterk contrast met de strakke singels en erfbosjes op de erven in het jonge heidelandschap.
- Jongere boerenensembles komen sporadisch ook voor in het essenlandschap. Deze liggen als 'groene' eilanden in het landschap.
- Karakteristieke streekeigen beplantingen zijn: eiken(groepen), (knot- en lei)lindes en solitairen op de erven
- Op jonge erven komen singels en erfbossen voor. Op oude erven ontbreken singels.

2.3.3 Bos en Landgoederenlandschap

Dit gebied is onderdeel van het essen- en kampenlandschap, maar wordt sterk beïnvloed door de aanwezige landgoederen. Het Overijsselse type van de marke-organisatie maakte de ontwikkeling van grootgrondbezit mogelijk. Zo ontstonden aan de zuidzijde van de Vecht kasteel Rechteren, de havezathen Den Berg, Den Aalshorst en Hessum en de buitenplaatsen De Horte en Mataram. Uit de grondbezittingen ontwikkelden zich havezathen met als centrum een versterkt huis of kasteel, dat in de loop van de eeuwen is aangepast aan de eisen van de tijd. Daarbij zijn architectuur en tuin- en parkaanleg een steeds grotere rol gaan spelen. De land- en bosbouw bleven een basis van het voortbestaan. Bij ieder landgoed ligt dan ook een buurtschap met boerderijen; Rechteren, Milligen, Emmen en Hessum.

Het landschap is kleinschalig en wordt door de afwisseling tussen kleine en grotere open ruimten bepaald. De beplanting van het kasteel, de havezathen en de buitenplaatsen, de boerenerven en landschappelijke beplanting lopen in elkaar over. Kaarsrechte en kronkelende lanen verbinden de landgoederen met elkaar. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het een zeer waardevol gebied.

Landschapskarakteristiek:

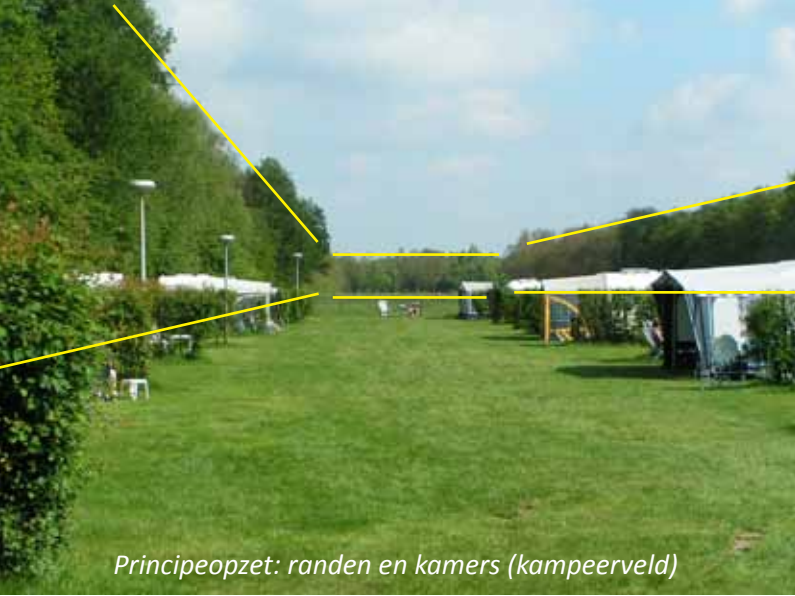
- Bosgebieden Rechterense en Hessumse Veld zijn besloten, met in Rechterense Veld enkele kleine heideterreinen en kleine en grotere open ruimten; bouw- en grasland met onregelmatige blokvormige verkaveling.
- Bossen vormen samen met de bosgebieden in Ommen, de Lemelerberg en Sallandse Heuvelrug de 'groene ruggengraat' voor deze regio.
- Naast bosgebied zijn er langs lanen en wegen houtopstanden te vinden die het landschap versterken.
- De stuifduinen in het Rechterense Veld en Zandbelten dragen bij aan beleving van heide en bosvelden.
- Duidelijke steilrand aanwezig in landschap aan zuidkant Rechterense en Hessumse Veld
- microreliëf in Rechterense en Hessumse veld (stuifduinen); aflopende hoogte van oost- naar west.
- Gedeeltelijke verharde lanen en kronkelende wegen.

Bebouwings- en erfkarakteristiek:

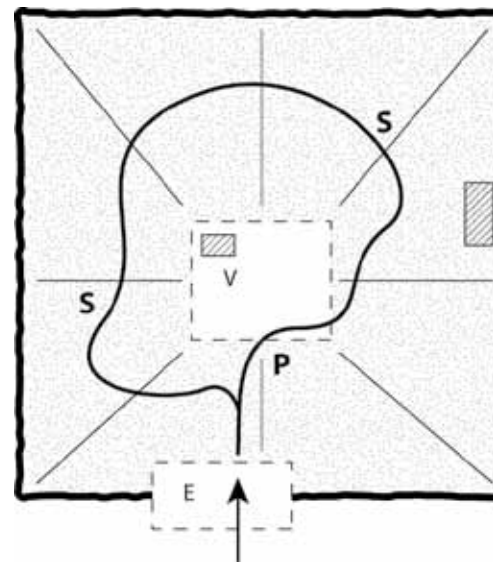
- Bebouwing komt incidenteel voor, in de landbouwgebieden aan de randen.
- De landhuizen, lanen, bossen vormen het landgoederenlandschap, dat zo kenmerkend is voor de Dalfser streek.
- De afwisseling van open- en beslotenheid met kijkjes richting de diverse landhuizen maakt het landgoederenlandschap beleefbaar.
- Een kasteel en diverse buitenhuizen met hun unieke bijgebouwen.
- De erven met boerderijen met gekleurde luiken geeft dit gebied allure.
- Rijks- en gemeentelijke monumenten, bijv. stationsgebouw en schaapskooi.
- De oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- Op de stuifduin in Hessum staan diverse recreatiewoningen verscholen in het groen.

BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP





Principeopzet: randen en kamers (kampeerveld)



- Principeopzet recreatieterrein**
- Terreinranden
 - Begrenzing velden / kamers
 - Routing
 - Opslag / onderhoudsgebouwen
 - Velden / kamers verblijfseenheden
 - Entree / voorzieningenzone
 - S** Verspreide sport/speelvoorzieningen
 - P** Parkeerterrein

2.4 Recreatieterreinen in Dalfsen

Het algemene beeld van de huidige recreatieterreinen is dat van een deels verouderde sector. Op een deel van de terreinen heeft een (gedeeltelijke) modernisering plaatsgevonden. Een groot deel van de recreatiewoningen en vaste standplaatsen met stacaravans is in bezit bij of verhuurd aan individuele eigenaren of huurders van een seizoensplaats. De eigenaren van de terreinen hebben daarom beperkt invloed op de kwaliteit en uitstraling van het terrein en de standplaatsen.

Een deel van de terreinen beschikt over basisvoorzieningen zoals een receptie, een speelveld en sanitaire voorzieningen. Andere terreinen beschikken over meer voorzieningen, zoals een zwembad, horeca of wellnessfaciliteiten. Dit zijn de grotere, gemengde terreinen.

Een aantal terreinen met recreatiewoningen bestaat uit in het bos verscholen recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen zijn in eigendom bij particuliere eigenaren. Hier vindt geen bedrijfsmatige exploitatie plaats. Een deel van deze recreatiewoningen is permanent bewoond.

2.4.1 Principeopzet recreatieterrein

Binnen de gemeente ligt een grote verscheidenheid aan soorten recreatieterreinen. Ondanks dit geldt voor de terreinen bedoeld voor verblijfsrecreatie, dat er een principeopzet herkenbaar is met dezelfde indeling en elementen. Natuurlijk geldt per terrein een andere uitwerking.

Deze principeopzet gaat ervan uit dat de recreatieterrein in de basis in zichzelf gekeerd zijn. Met andere woorden de bebouwing is niet op het buitengebied gericht en vaak is er sprake van een hoge, dichte, houtwal langs de randen, welke soms alleen ter plaatse van de entree wordt onderbroken. Binnen het terrein is er een indeling in één of meerdere kamers, of kampeervelden, ontsloten door een binnering. In een enkel geval kan dit ook één doodlopende weg zijn. De kamers zijn per terrein op een andere manier van elkaar afgeschermd, echter vaak gaat het om een vorm van groenaanplant. Op het terrein zijn her en der voorzieningen te vinden zoals sanitairgebouwen. Vaak is er sprake van clustering van meerdere voorzieningen op één of meerdere centrale punten op het terrein. Gebouwen bedoeld voor onderhoud of opslag/stalling liggen vaak meer uit het zicht en aan de randen van het terrein.



Gerner: clustering en uniformiteit bebouwing



De Stuwe: voorzieningen bij parkentree



Tolhuis: kampeerveld en dichte, groene rand aan buitenzijde

2.5 Uitgangspunten landschappelijke inpassing recreatieterreinen

Om een goede landschappelijke inpassing van recreatieterreinen te waarborgen is een aantal 'spelregels nodig'. Deze zijn universeel en gelden voor elk type landschap en voor elk type recreatiepark (verblijfsrecreatie). Deze spelregels zijn het uitgangspunt geweest bij het opstellen van de toetsingscriteria (hoofdstuk 3). Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- Vanuit het landschap zichtbare bebouwing en bouwwerken voegen zich wat positie en oriëntatie betreft naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen zoals: waterlopen, coulissen/houtwallen, bosjes en cultuurhistorische waarden.
- Onder de recreatieve verblijfsbebouwing worden recreatiewoningen, blokhutten/chalets, stacaravans en staplaatsen voor tenten en camper/caravans verstaan, die zich gezamenlijk (recreatiepark) of afzonderlijk in het buitengebied bevinden. Ook voorzieningengebouwen op recreatieparken vallen hieronder.
- De recreatieve verblijfsfunctie mag de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten.
- De zichtbaarheid vanuit het omringende landschap op de recreatieve verblijfsfunctie is bepalend voor de verschijningsvorm en de bijbehorende criteria voor bebouwing. Omgekeerd geldt wanneer het gebouw niet zichtbaar is vanuit het landelijk gebied (ook 's winters), dan worden er in beperkte mate eisen gesteld aan de verschijningsvorm.
- Is het gebouw zichtbaar vanuit het landelijk gebied, dan sluit de karakteristiek van de recreatiewoning of het voorzieningengebouw aan bij de karakteristiek van een boerderij. Voorgaande houdt onder meer in dat de woning bestaat uit 1 laag met een kap, een eenvoudige uitstraling en een terughoudend kleur-/ en materiaalgebruik heeft, en dat de oorspronkelijke indeling in 'voor' en 'achter' afleesbaar is.
- Bij ontwikkeling van nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen dient er extra aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing te garanderen en zo mogelijk te verbeteren. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door de voorwaarde dat er bij dergelijke ontwikkelingen een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan moet worden ingediend.

3. Toetsingscriteria

3.1 Inleiding

Bij de beoordeling van de beeldkwaliteit is gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen het inrichtingsplan voor het terrein en het bebouwingsplan voor de bebouwing. Deze scheiding is gebruikelijk bij de aanvraag omgevingsvergunning. Opgemerkt dient te worden dat het bij het inrichtingsplan ook gaat om de situering van bebouwing. Deze toetsingscriteria gelden echter ook wanneer er op het terrein veranderingen in de bebouwing zijn, maar geen inrichtingsplan nodig is.

Naast algemene toetsingscriteria (paragraaf 3.3) zijn ook specifieke toetsingscriteria opgesteld (paragraaf 3.2). Deze zijn leidend ten opzichte van de algemene toetsingscriteria en worden daarom ook het eerst genoemd. De specifieke toetsingscriteria kunnen zowel gaan over het recreatieterrein zelf of over het

landschapstype waarin het gelegen is. Specifieke toetsingscriteria gaan over het inrichtingsplan. Alle toetsingscriteria met betrekking tot het inrichtingsplan worden getoetst door de gemeentelijke afdeling ruimtelijke ordening. De toetsingscriteria met betrekking tot het bebouwingsplan (tweede tabel paragraaf 3.3) worden door de welstandscommissie getoetst.

Inrichtingsplan

Zijn er toetsingscriteria voor het recreatieterrein afzonderlijk? (zie ook pagina 20)

Zo ja, dan is leidend

Zo nee, dan is leidend

- TOETSINGSCRITEIA
Starnbosch
- TOETSINGSCRITEIA
Bosvreugd & De Stuwe
- TOETSINGSCRITEIA
Wildbaan
- TOETSINGSCRITEIA
De Stokte
- TOETSINGSCRITEIA
Nierveer
- TOETSINGSCRITEIA
Vlierhoek

En gelden vervolgens ook

- TOETSINGSCRITEIA
Vecht & uiterwaarden
- TOETSINGSCRITEIA
Essenlandschap
- TOETSINGSCRITEIA
**Bos- en landgoederen-
landschap**

Specifieke toetsingscriteria

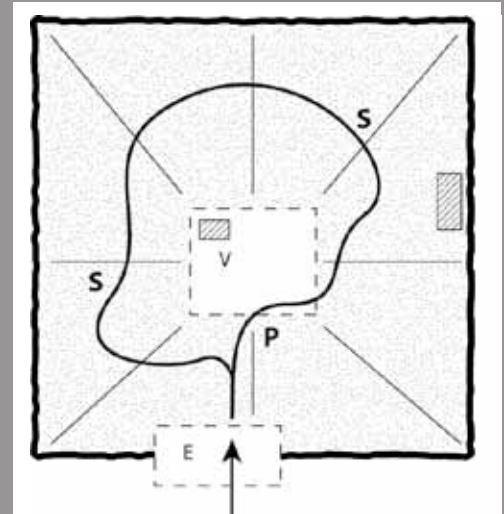
Bebouwingsplan

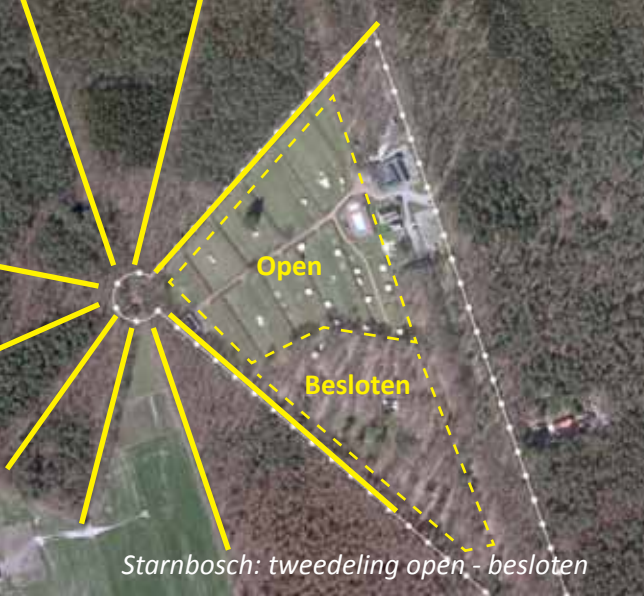
(alleen algemene toetsingscriteria)

En gelden vervolgens ook

Algemene toetsingscriteria

(volgens pincipeopzet recreatieterrein)





Starnbosch: tweedeling open - besloten



Nierveer: rivierdijk vrijhouden van beplanting



Bosvreugd & De Stuwe: doorzichten naar de rivier

3.2 SPECIFIEKE TOETSINGSCRITEIA

STARNBOSCH

Behouden tweedeling bestaande uit meer vrij ingedeelde kamers in het bosgebied (natuurkamperen) en de meer geordende kamers in het open deel (oude kampontginning; nu stapplaatsen caravans).

BOSVREUGD & DE STUWE

Meer benadrukken van hoogteverschillen. Dit kan door overgangen in openheid versus begroeiing te versterken (openheid in de lagere delen, dichtere begroeiing op de hogere delen).

Meer doorzichten vanaf de bebouwing naar de rivier maken. Geldt ook voor bebouwing verder van de rivier af.

WILDBAAN

Glooiingen in het landschap zijn uitgangspunt bij indeling van het terrein. Hoogteverschillen en met name de steilranden behouden.

Randen volledig begroeid; bebouwing is niet zichtbaar van buitenaf.

DE STOKTE

Ruime opzet met vrijstaande individuele bebouwing handhaven.

Bebouwing gericht op uiterwaarde.

Verloop wegen zoveel mogelijk parallel aan rivierdijk; geen haakse aansluitingen.

NIERVEER

Rivierdijk volledig vrijhouden van begroeiing; wegen lopen haaks over de dijk. Vanwege het contrast dichte, opgaande beplanting plaatsen op de overige delen van het terrein.

Dichte groene randen; bebouwing is niet zichtbaar van buitenaf; alleen langs de rivier ligt de bebouwing direct aan het water

VLIERHOEK

Volledig begroeide rand; bebouwing niet zichtbaar van buitenaf.

Geen indeling in boskamers; bebouwing staat verscholen in het bos.



De Stuwe: geleidelijk meer open beplanting richting de Vecht



Wildbaan



Vlierhoek



Bosrandweg



Hessum / Bosweg



Tolhuis



Buitenplaats Gerner



Moezenbelt / Immenhorst



Wildbaan: behouden steilranden



Vlierhoek: volledig begroeide rand



Vlierhoek: bebouwing verscholen in het bos



Hoogteverschillen landschap zichtbaar in hoogtes beplanting



Beleefbare hoogteverschillen



Halfopen houtwallen



Beleefbare hoogteverschillen



VECHT EN UITERWAARDEN

Bebouwing gericht op uitzicht naar rivier



ESSENLANDSCHAP

Solitaire bomen behouden

VECHT EN UITERWAARDEN

In stand houden of herstellen van landschapselementen zoals steilranden, rivierduinen, dijken.

Begroeiing van het terrein is geleidelijk meer open naar de randen toe. Het midden van het terrein, en specifiek de hogere delen zijn het dichtst begroeid.

Respecteren en gebruik maken van uitzichtpunten of lijnen over het open uiterwaardenlandschap.

Losse strooiing van bebouwing door ontbreken eenduidige verkavelingsrichting.

Gebruik maken van streekeigen beplanting: Wilg, Es, Berk, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn, Lijsterbes, Hulst

ESSENLANDSCHAP

Kleinschalig- en onregelmatige blokverkaveling vormt basis voor inrichting van percelen en oriëntatie van bebouwing.

Kleinschaligheid van het landschap wordt versterkt door houtopstanden met doorkijkjes, bosjes en solitaire bomen.

Bebouwing is gericht op naburige esdekken of staat in bebouwingslint gericht op de weg. Deze linten vormen de wegenstructuur welke een overwegend kronkelend/slingere karakter heeft, gelegen rondom de esdekken.

Door onregelmatige verkavelingsstructuur zijn grote verschillen tussen de kamers in grootte en lengte-breedte verhoudingen mogelijk.

Sterk onderscheid tussen randen van het recreatieterrein en begrenzingen tussen de kamers; langs de randen liggen forse houtwallen, begrenzingen tussen kamers onderling zijn halfopen/transparanter door gaten in de begroeiing, lagere onderbegroeiing of kleinere beplantingssoorten.

Gebruik maken van streekeigen beplanting: Eik, Beuk, Berk, Hazelaar, Hulst, Taxus, Liguster, Krentenboompje, Gelderse roos, Vuilboom, Sleedoorn, Meidoorn, Veldesdoorn, Lijsterbes



BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP

Houtsingels



Besloten landschap



Beleefbare hoogteverschillen

BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP

Respectvolle omgang met hoofdstructuur van het landschap: relatief besloten bosgebied met daartussen, kleine en grotere (agrarische) open ruimten en enkele kleine heide-terreinen. Daarnaast zijn er lanen, wegen, singels en houtopstanden die het landschap versterken. Dit kunnen lange lijnen zijn gebruikt als zichtas op bijvoorbeeld een landhuis.

Begrenzing terrein door middel van houtsingels zonder of met grotendeels transparante onderbegroeiing.

Gebruik maken / aanleggen van zichtassen waaraan kamers zijn gekoppeld. Een zichtas eindigt op markant gebouw.

Gebruik maken van symmetrie bij inrichting terrein en kamers. Dit kan bijvoorbeeld door plaatsing bebouwing, laanbeplanting, et cetera.

Bestaande relicten zoals kronkelende weggetjes of landschapsstructuren behouden en de aanwezigheid ervan benadrukken. Benutten van kansen voor kleinschalige landschapsgerichte, al dan niet routegebonden activiteiten.

Gebruik maken van streekeigen beplanting: Eik, Beuk, Berk, Hazelaar, Hulst, Taxus, Liguster, Krentenboompje, Gelderse roos, Vuilboom, Sleedoorn, Meidoorn, Veldesdoorn, Lijsterbes



Links: Entree gemarkeerd door karakteristiek gebouw
 Midden: Hoge haag tussen parkeerterrein en openbare weg
 Rechts: Houtwal langs terreinrand met hekwerk

3.3 TOETSINGSCRITEIA INRICHTINGSPLAN

Entreegebied

Zichtbaarheid & afscherming

- Entreegebied vanaf de weg mag zowel open als besloten zijn. Entree is bij voorkeur gemarkeerd door karakteristiek gebouw, zoals een boerderij
- Tussen de openbare weg en bebouwing of parkeerzones ligt een brede berm. Een hoge of halfhoge haag schermt parkeerterreinen af van de openbare weg.
- Bebouwing in entreegebied is altijd met de voorzijde naar de openbare weg gericht.

Reclame uitingen

- Alleen kwalitatief hoogwaardige, sobere en vrijstaande reclame uitingen zijn toegestaan mits bij de entree van het recreatieterrein geplaatst.
- Reclame uitingen zijn niet verlicht of aangeliicht en reflecterende materialen of felle kleuren zijn niet toegestaan.

Toegangspoorten & hekwerken

- Eventuele toegangspoorten staan op ruime afstand van de weg of achter de voorgevel van het entreegebouw of beheerderswoning. Een toegangspoort kan bestaan uit een slagboom of hek in een kleurstelling met gedekte tinten.

Terreinranden

Principeprofiel

- Afscherming door houtwal (bomen met onderbeplanting), waarvan de onderbegroeiing voor een deel wintergroen (inheemse soorten) is. Eventuele hoogteverschillen (gebruik van zandwallen) in de houtwal zijn van buitenaf niet waarneembaar.

Bepantingssoorten

- Gebruik van streekeigen soorten (zie 3.2 specifieke criteria landschapstypen)

Hekwerken & (nood)uitgangen

- Noodzakelijke uitgangen, anders dan de entree, zijn zo onopvallend mogelijk ingepast in de houtwal. Eventuele hekwerken zijn sterk terugliggend en hebben een onopvallende kleurstelling in gedekte tinten.



Links: Kamers & begrenzingen met halfhoge hagen
 Midden: Bestaande landschapselementen behouden
 Rechts: Verhard oppervlak zo klein mogelijk houden & elementen- of halfverharding toepassen.

TOETSINGSCRITEIA INRICHTINGSPLAN

Kamers & routing

Herkenbaarheid landschap	Beplantingssoorten	Inrichting wegprofielen	Situering bebouwing	Verhardingsvlakken
<ul style="list-style-type: none"> Het recreatieterrein bestaat uit 1 of meer kamers waarin de verblijfseenheden liggen. Bij begrenzing van de kamers zijn bestaande landschapsstructuren bepalend. Bestaande houtwallen en verkavelingsloten handhaven. Nieuwe begrenzingen zijn een versterking van de landschapsstructuur en zijn zoveel mogelijk op dezelfde wijze als omliggende vormgegeven. Parkeren, sport & speelvoorzieningen liggen in één van de kamers 	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van streekeigen soorten. In het Essen, en bos en landgoederenlandschap zijn dat: Eik, Beuk, Berk, Hazelaar, Hulst, Taxus, Liguster, Krentenboompje, Gelderse roos, Vuilboom, Sleedoorn, Meidoorn, Veldesdoorn, Lijsterbes In het Uiterwaardenlandschap zijn dat: Wilg, Es, Berk, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn, Lijsterbes, Hulst 	<ul style="list-style-type: none"> Uniforme inrichting van wegprofielen voor het gehele terrein. Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken. Waar mogelijk halfverharding gebruiken of alleen 'karresporen' verhard 	<ul style="list-style-type: none"> bij recreatiewoningen, blokhutten of stacaravans per recreatieterrein kiezen voor duidelijke spreiding of clustering. Bij clustering zorgen voor eenduidige oriëntatie van bebouwing. Bij spreiding uitgaan van logische plaatsing in het landschap, gebaseerd op de gebruikelijke positionering van bebouwing op erven in het betreffende landschapstype 	<ul style="list-style-type: none"> Alleen strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Grote oppervlaktes uitvoeren in elementenverharding (geen rijplaten of stelconplaten). Parkeerterrein zoveel mogelijk onverhard, eventueel graskeien/matten toepassen.



Recreatiewoningen: eenvoudige en traditionele vormgeving



Vormverwantschap in kleur, hoofdvorm en materialisatie

3.3 TOETSINGSCRITEIA BEBOUWINGSPLAN

Algemeen

- Traditionele vormgeving met hoog kwaliteits- en ambitieniveau aansluitend op de omgevingskarakteristiek.
- Rechthoekige basisplattegrond.
- Bij renovatie of verbouw de oorspronkelijke gevelopbouw en ornamentiek respecteren.
- Reageren op de stijlkenmerken en maatvoering van bestaande omliggende bebouwing, wanneer er sprake is van een zichtbare nabijheid.
- Per recreatieterrein is de bebouwing 'familie' van elkaar, dit komt tot uiting door vormverwantschap en in het kleur- en materiaalgebruik.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zoveel mogelijk beperken.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen felle kleuren en glanzend of reflecterend plaatmateriaal gebruiken.
- Aantal te gebruiken kleuren en materialen zo beperkt mogelijk houden. Er is één basismateriaal voor gevel en één voor het dak, de rest is ondergeschikt.

Recreatiewoningen, blokhutten & stacaravans

- Aan recreatiewoningen die jaarrond niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving van het recreatieterrein worden geen bijzondere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Wel dient er tussen de recreatiewoningen onderling een grote mate van gelijkenis in uitstraling te zijn. Dit kan door vormverwantschap en/of een gelijk kleur- en materiaalgebruik.
- Recreatiewoningen die wel vanuit de omgeving zichtbaar zijn hebben of een ingetogen, camouflerend kleurgebruik (donkergroen, antraciet, bruin of zwart) of zijn geclusterd in een groter gebouw met de karakteristiek van een boerderij. In dat geval is er bijzondere aandacht voor de oriëntatie (voor- en achterkantsituatie), het materiaalgebruik (baksteen, hout, riet en dakpannen), de gevelindeling en vormgeving van de forse kap (zadeldak al dan niet met wolfseinden).
- Blokhutten zijn van hout, hebben een eenvoudige kapvorm (zadeldak).
- Stacaravans hebben een overwegend lichtere kleurstelling (wit, mintgroen, licht antraciet). Voor de gehele stacaravan geldt een gelijke kleurstelling. Een tweede kleur is toegestaan alleen bij gebruik van belijningen op de geveldelen. Niet meer dan twee kleuren toegestaan.



Links: kleinere voorzieningengebouwen hebben eenvoudige vormgeving



Recht: grotere voorzieningengebouwen hebben vormgeving verwijzend naar agrarische bebouwing



TOETSINGSCRITEIA BEBOUWINGSPLAN

Voorzieningengebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief forse voorzieningengebouwen hebben een uitstraling verwijzend naar de karakteristieke agrarische bebouwing van het buitengebied. Dit vertaald zich zowel in de hoofdvorm als het kleur- en materiaalgebruik. Voorgaande geldt met uitzondering van voorzieningen met een specifieke verschijningsvorm zoals bijvoorbeeld een zwembad. • Kleinere voorzieningengebouwen hebben een sobere, eenvoudige vormgeving; één laag plat of met zadeldak. • Materialen: baksteen, hout, riet, dakpannen in ingetogen kleuren; aardse tinten zoals rood, roodbruin, antraciet. • De entree zit op een logische, herkenbare plek vanuit de terreininrichting en de toeleidende wegen geredeneerd.
Beheerderswoning	<ul style="list-style-type: none"> • De beheerderswoning ligt bij voorkeur in de entreezone en is gericht op de openbare weg. • Kiezen tussen een duidelijk en zichtbaar onderscheid tussen beheerderswoning en overige bebouwing óf tussen een volledig gelijke uitstraling ten opzichte van andere recreatiewoningen op het terrein. Positie op het terrein is losstaand en afgezonderd van de andere bebouwing.
Stalling & onderhoudsgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen ten behoeve van stalling/opslag en beheer- en onderhoud zijn zoveel mogelijk geclusterd en waar mogelijk geïntegreerd met andere voorzieningengebouwen. • Losstaande stallings- en onderhoudsgebouwen hebben een uitstraling vergelijkbaar met die van stallen in het buitengebied: één laag met zadeldak (langskap) en lage goot. Uitgevoerd in hout, eventueel met bakstenen plint, riet, dakpannen of -platen. Ingetogen kleurstelling (donkergroen, antraciet, bruin of zwart). • Bij plaatsing aan de randen van het recreatieterrein zorgen voor een camouflerende kleurstelling (ook voor het dakvlak), eventueel met begroeide geveldelen. • Geen (zee)containers toegestaan als bebouwing.
Reclame uitingen	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen kwalitatief hoogwaardige, sobere en vrijstaande reclame uitingen zijn toegestaan mits bij de entree van het recreatieterrein geplaatst. • Reclame uitingen zijn niet verlicht of aangelicht en reflecterende materialen of felle kleuren zijn niet toegestaan.
Overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Overige voorzieningen worden getoetst aan de criteria zoals vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.



COLOFON

**Beeldkwaliteitsplan
recreatieterreinen
Dalfsen**

projectnummer

0148 012

In opdracht van:

Gemeente Dalfsen

Projectteam:

Elsbeth Luning
Derrie de Vries

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl

Recreatiewoningen die bewoond mogen worden op grond van een objectgebonden
gedoogbeschikking.

Bosrandweg	27
Bosweg	1
Bosweg	7
Bosweg	9
Bosweg	13
Bosweg	38
Bosweg	40
Bosweg	42
Bosweg	46
Bosweg	48
Bosweg	56
Bosweg	58
Bosweg	62
Bosweg	66
Bosweg	66a
Bosweg	68
Bosweg	70
Doevelersteeg	4
Doevelersteeg	6
Fazantenbosweg	3
Fazantenbosweg	5
Fazantenbosweg	6
Fazantenbosweg	12
Fazantenbosweg	13
Fazantenbosweg	14
Fazantenbosweg	16

Fazantenbosweg	20
Fazantenbosweg	21
Fazantenbosweg	22
Fazantenbosweg	23
Fazantenbosweg	24
Fazantenbosweg	25
Hammerweg	9
Heinoseweg	41
Hekmansweg	4
Hekmansweg	8
Hekmansweg	18
Hessenweg	119
Hessenweg	121
Hessenweg	123
Hessenweg	127
Hessenweg	129
Hessenweg	131
Hessenweg	133
Hessenweg	135
Hessenweg	137
Hessenweg	139
Hessenweg	141
Hessenweg	149
Hessenweg	151
Hessenweg	155
Hessenweg	159
Hessenweg	163

Klaverkampsweg	9
't Lage Veld	11
Maneweg	9
Markeweg	18
Moezenbeltweg	7
Moezenbeltweg	11
Moezenbeltweg	13
Op 't Holt	4
Op 't Holt	6
Op 't Holt	8
Op 't Holt	10
Oude Oever	2
Oude Oever	4
Oude Oever	6
Rosengardeweg	3
Rosengardeweg	5
Rosengardeweg	10
Rosengardeweg	11
Rosengardeweg	13
Rosengardeweg	14
Rosengardeweg	15
Rosengardeweg	17
Rosengardeweg	18
Rosengardeweg	20
Rosengardeweg	21
Rosengardeweg	22
Rosengardeweg	23
Rosengardeweg	24

Rosengardeweg	26
Rosengardeweg	28
Rosengardeweg	30
Rosengardeweg	31
Rosengardeweg	32
Rosengardeweg	38
Rosengardeweg	39
Rosengardeweg	40
Rosengardeweg	42
Rosengardeweg	46
Rosengardeweg	48
Rosengardeweg	51
Rosengardeweg	53
Rosengardeweg	54
Rosengardeweg	58
Rosengardeweg	60
Rosengardeweg	61
Sterrebosweg	8
De Stokte	13
De Stuw	2
De Stuw	4
De Stuw	6
De Stuw	7
De Stuw	8
De Stuw	22
De Stuw	24
De Stuw	25

De Stuw 40

De Stuw 50


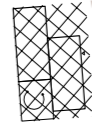

De Stuw 52

Inrichtingsplan Dalfsen Park 't Holt

technische uitwerking | formaat A3 | schaal 1:1000 | datum: 10 oktober 2020



LEGENDA

-  bestaande ingemeten bomen op het terrein
-  zomer eik (*Quercus robur*) 13 stuks
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  winter eik (*Quercus petraea*) 8 stuks
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  suiker esdoorn (*Acer saccharinum*) 1 stuks
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  zwarte berk (*Betula pendula*) 8 stuks
maat 12-14 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  zilver linde (*Tilia tomentosa*) 3 stuks
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  bosplantsoen strook minimaal 1 meter breed
plantmaat 100/120
-  driehoeksverband 0,50 bij 0,50 meter
meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn
(*Prunus spinosa*) en wilde liguster (*ligustrum vulgare*) eventueel aangevuld met gelijkwaardige inheemse beplanting
-  beukenhaag (*Fagus sylvatica*) minimaal 0,75
meter breed plantmaat 80/100
dubbele rij in driehoeksverband 9 stuks per
streckende meter
-  rhododendron strook 3 meter breed
hoog groeiende soort, plantmaat 80/100
driehoeksverband 0,50 bij 0,50 meter
-  gazon
-  bloemrijk grasland
m5 mengsel Cruydtboek
-  bebouwing ter indicatie het exacte bouwvlak is
vastgelegd in het bestemmingsplan
-  grasklinkers, new city basic, kleur grijsbruin
0,50 meter langs rijbaan en onder P vakken
-  halverharding noble cal, kleur zand grijs
rijbaan breedte 3 meter



Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan
Park 't Holt

the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Kader: Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan

Datum: Heino, 06-10-2020

Status: Definitief

Projectteam: Lianne Gerritzen (landschapsontwerper)
Cynthia van der Bron (architect)
Kathinka Hoek (stedenbouwkundige en landschapsontwerper)

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeiën uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan Park 't Holt

| Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding
- 2 | De locatie
 - I projectgebied
 - II historie
 - III ondergrond
 - IV beleid
 - V beleid
- 3 | Ontwerp en randvoorwaarden
 - I uitgangspunten
 - II uitwerking
 - III architectuur
 - VI beheer



Omgeving projectlocatie



1 | Inleiding



'Het glooiende terrein bepaald de gehele setting, structurende elementen zijn ondergeschikt'

Voor u ligt het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan voor 'Park 't Holt', voormalig camping Bosvreugd. Een ruimtelijke beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit van een specifiek gebied te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Daarmee is het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan voor het plan Park 't Holt een verdiepingsslag ten opzichte van het vingerende (nieuwe) Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen (nov 2012). Aanvullend op wat in de bovenstaande wordt voorgeschreven, zal hier in dit ruimtelijk beeldkwaliteitsplan, met een eigentijdse invalshoek verder op in worden gegaan. Daarmee is dit document leidend voor het plan 'Park 't Holt' te Dalfsen.

In het landschappelijk en stedenbouwkundig schetsontwerp (zie hiernaast) zijn in hoofdstuk 2 diverse voorwaarden opgenomen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Deze zijn bedoeld om als toetsingskader te dienen voor de op te stellen ontwerpen.

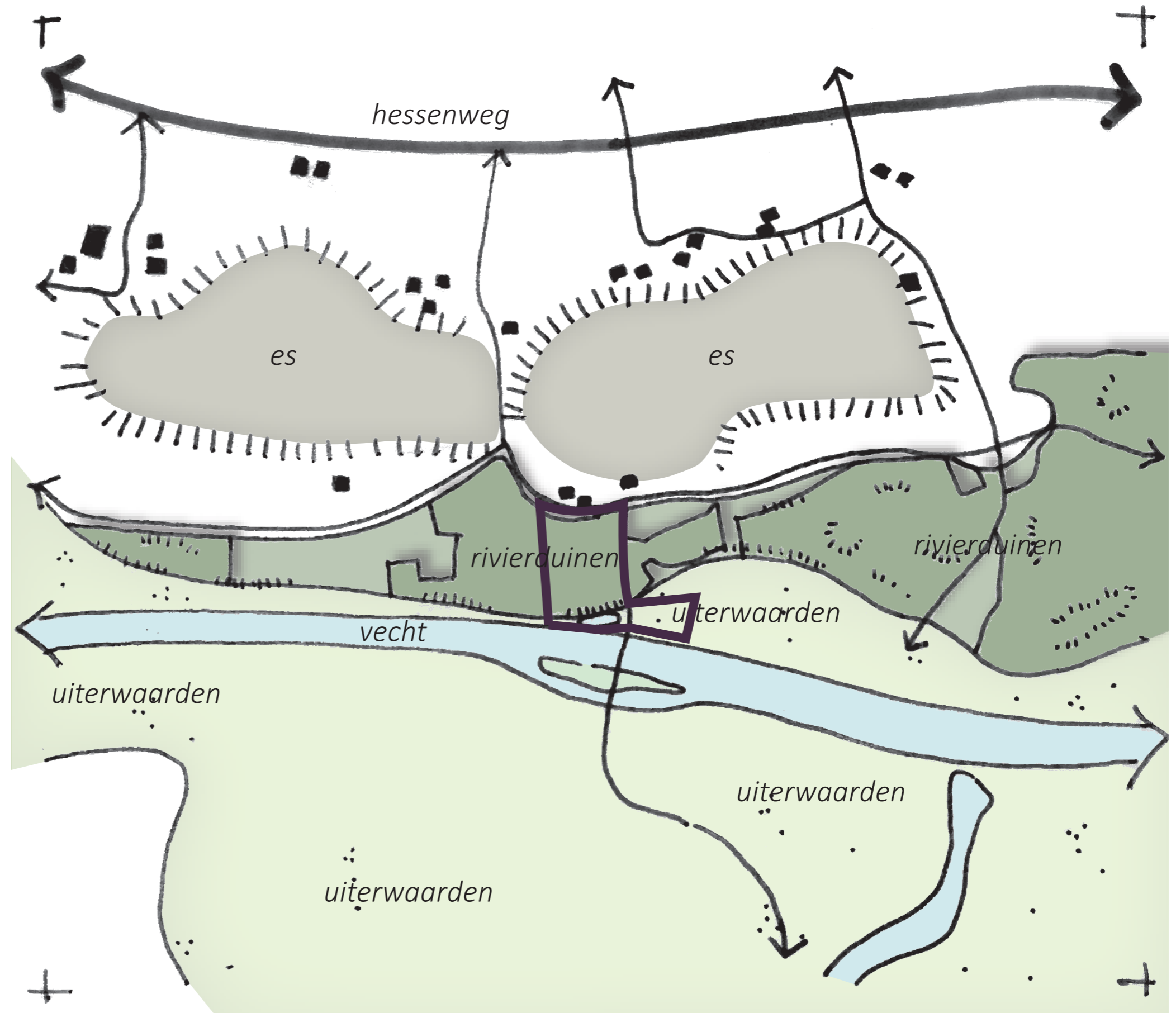
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het ook voor de welstandscommissie een formeel toetsingsdocument is, is het van belang om dat het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan een formeel document is. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad en college het document officieel vaststellen.

"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur"





2 | De locatie

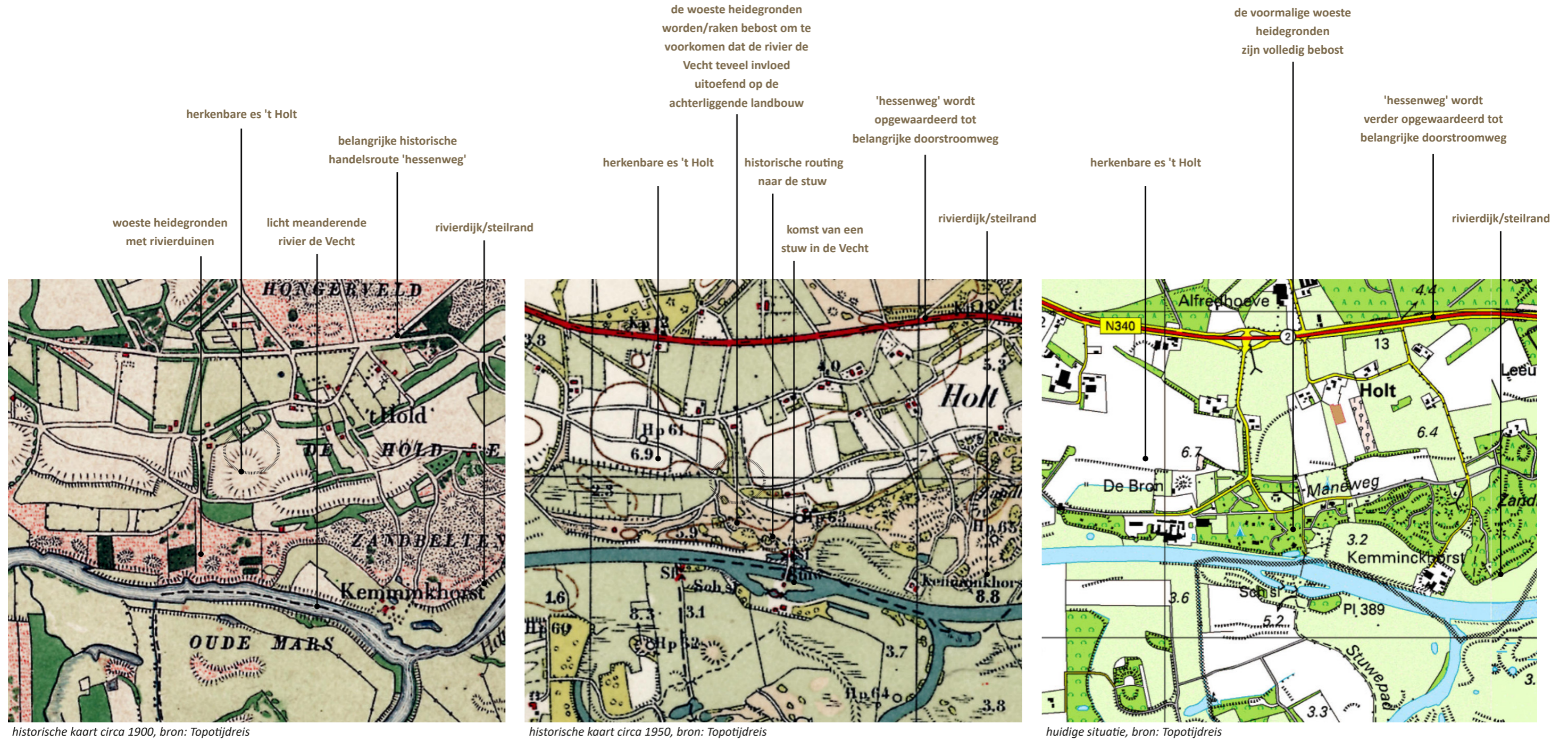


landschapstypologie rondom projectgebied

I Projectgebied

Het gebied rondom de locatie is gevormd door kenmerkende hoogteverschillen in de vorm van bossige rivierduinen en lage vlaktes in de vorm van open uiterwaarden. Achter de rivierduinen liggen essen die nog erg gaaf in het landschap zijn gelegen, es 't Holt. De samenhang tussen de essen, de rivierduinen en de uiterwaardenvlaktes zijn essentieel en bepalend voor de sfeer van de omgeving. De bolle essen zijn open ruimtes, waar aan de randen woningen zijn gebouwd. De tussenliggende -al dan niet door menselijk ingrijpen- ontstane beplante rivierduinen liggen als een gordel tussen de uiterwaarden en de essen in. De stuw is naast waterkundig element de recreatieve verbinding tussen Varsen en Vilsteren.





II Historie

In 150 jaar tijd ondergaat het gebied rondom de Vecht een enorme verandering. Het gebied transformeert van een open gebied met veel ruige gronden naar een landbouwgebied met bossen en uiterwaarden. De wegen die eerst voornamelijk parallel lopen aan de Vecht worden steeds meer gericht op het water. De uiterwaarde is niet langer het eindpunt van routes maar wordt onderdeel van een groter netwerk dat uiteindelijk de noord en zuidzijde van de Vecht met elkaar verbindt.

Essen

Eind 1800 is het gebied open. De rivierduinen bestaan uit woeste gronden begroeid met heide. Op deze hogere rivierduinen vestigden zich de eerste mensen. Hierop legde zij gemeenschappelijke akkers aan, de essen. Deze essen werden vruchtbaar gemaakt met plaggenmest waardoor ze steeds hoger in het landschap kwamen te liggen. Aan de randen van de essen werden woningen gebouwd. Het vee van deze boerderijen graasde op de nattere, lager gelegen gronden langs de Vecht.

Beplanting

De rivierduinen liggen als een gordel tussen de uiterwaarden en de essen in. Om de duinen te beschermen tegen de invloeden van de wind en de rivier legden boeren houtwallen aan. Dit begint met beplanting op zuidelijke

steilranden en breidt zich rond halverwege de 19e eeuw verder uit naar het beplanten van zandkoppen en essen. Deze bosbouw zet door na de tweede wereldoorlog tot in de zestiger jaren wanneer alle hogere zandgronden zijn beplant met bos.

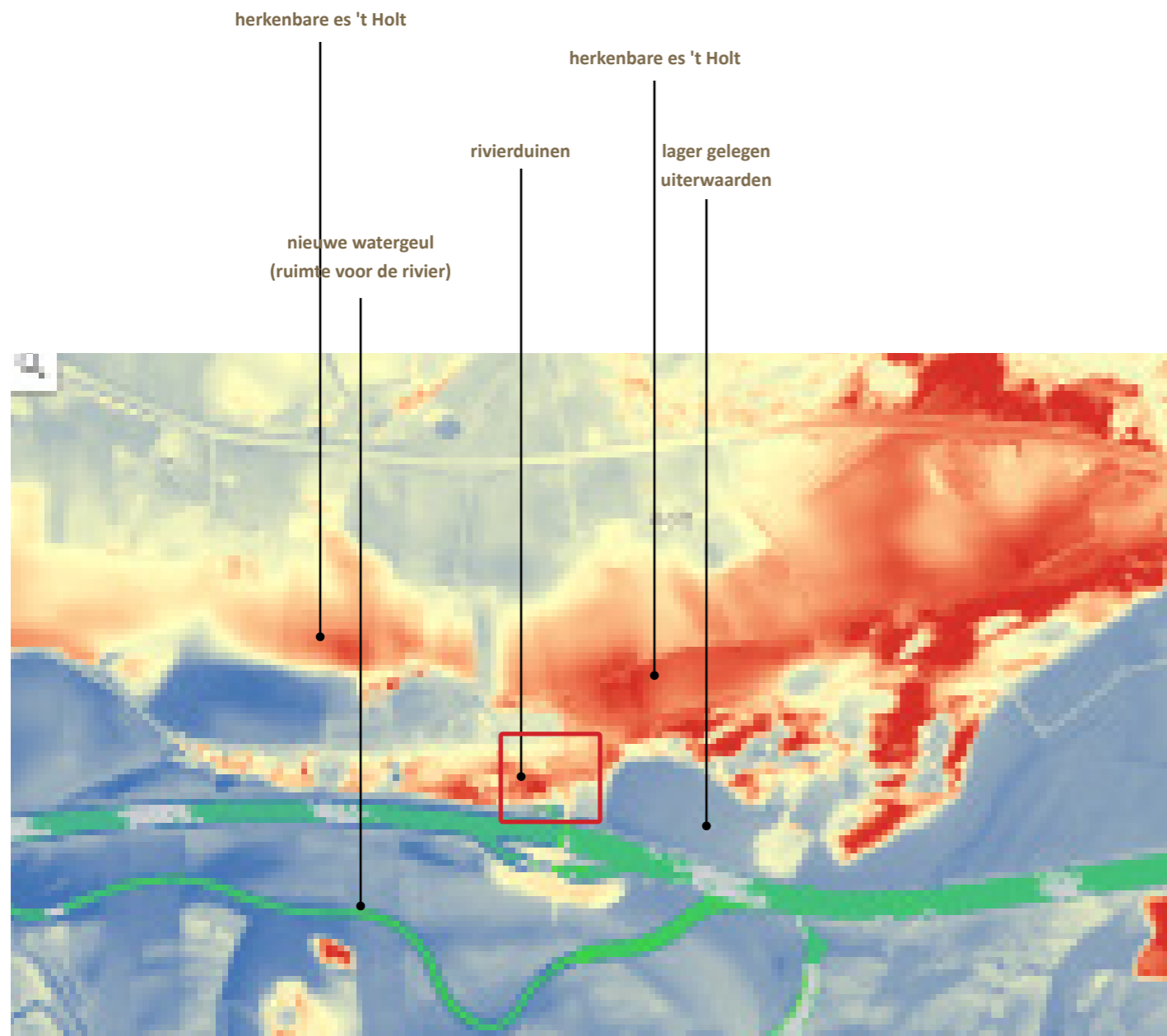
Wegen

Doorgaande wegen liggen begin 1900 voornamelijk parallel aan de rivier. Het netwerk van wegen wordt in deze tijdsperiode steeds fijnmaziger er ontstaan steeds meer verbindingen tussen de wegen die parallel lopen aan de rivier. Tot eind jaren vijftig een weg over de stuw wordt gemaakt die de noord- en zuidzijde van de rivier met elkaar verbindt. Een grote verandering is zichtbaar op de kaart uit 1987 als een groot deel van het fijnmazige netwerk van wegen is verdwenen (waarschijnlijk als gevolg van de ruilverkaveling). Een enkele weg wordt geoptimaliseerd en opnieuw aangelegd. Op andere plekken herinneren alleen steilranden en singels nog aan de plaats waar ooit een route heeft gelopen.

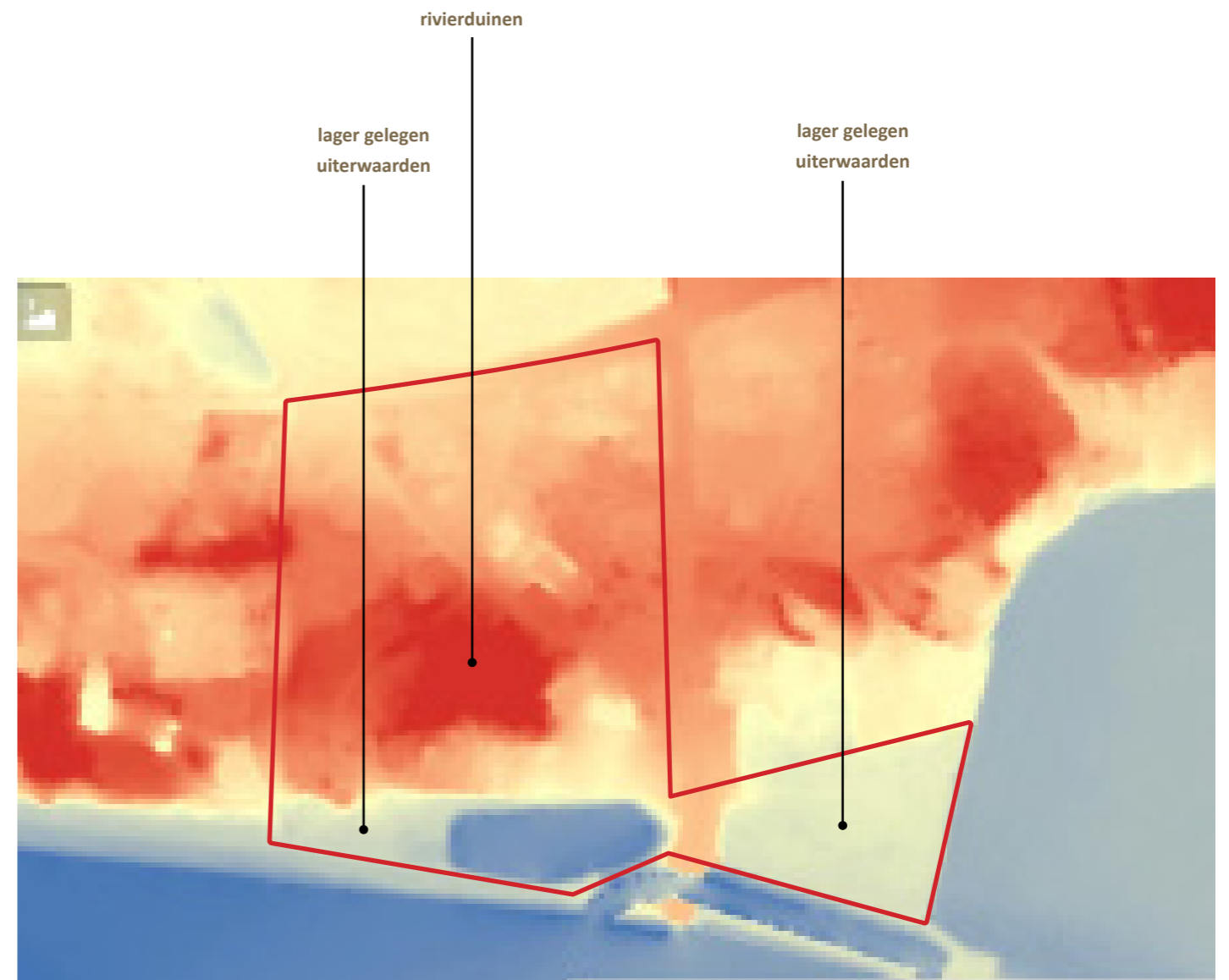
De Vecht

Op de kaart van 1885 meandert de Vecht door het landschap. Begin 1900 wordt de Vecht gekanaliseerd en worden er op verschillende plaatsen stuwen en sluizen geplaatst om het

water te reguleren. Doel van de kanalisering was de afwatering verbeteren, handelsroutes over water verkorten en overstromingen stroomopwaarts voorkomen. Op de kaart van 1927 is de stuw bij Holt voor het eerst zichtbaar op kaart. Om de huidige hoge waterstanden van de Vecht op te kunnen vangen is in 2015 een nevengeul aangelegd. Deze bypass loopt aan de zuidzijde van de stuw.



hoogte, bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

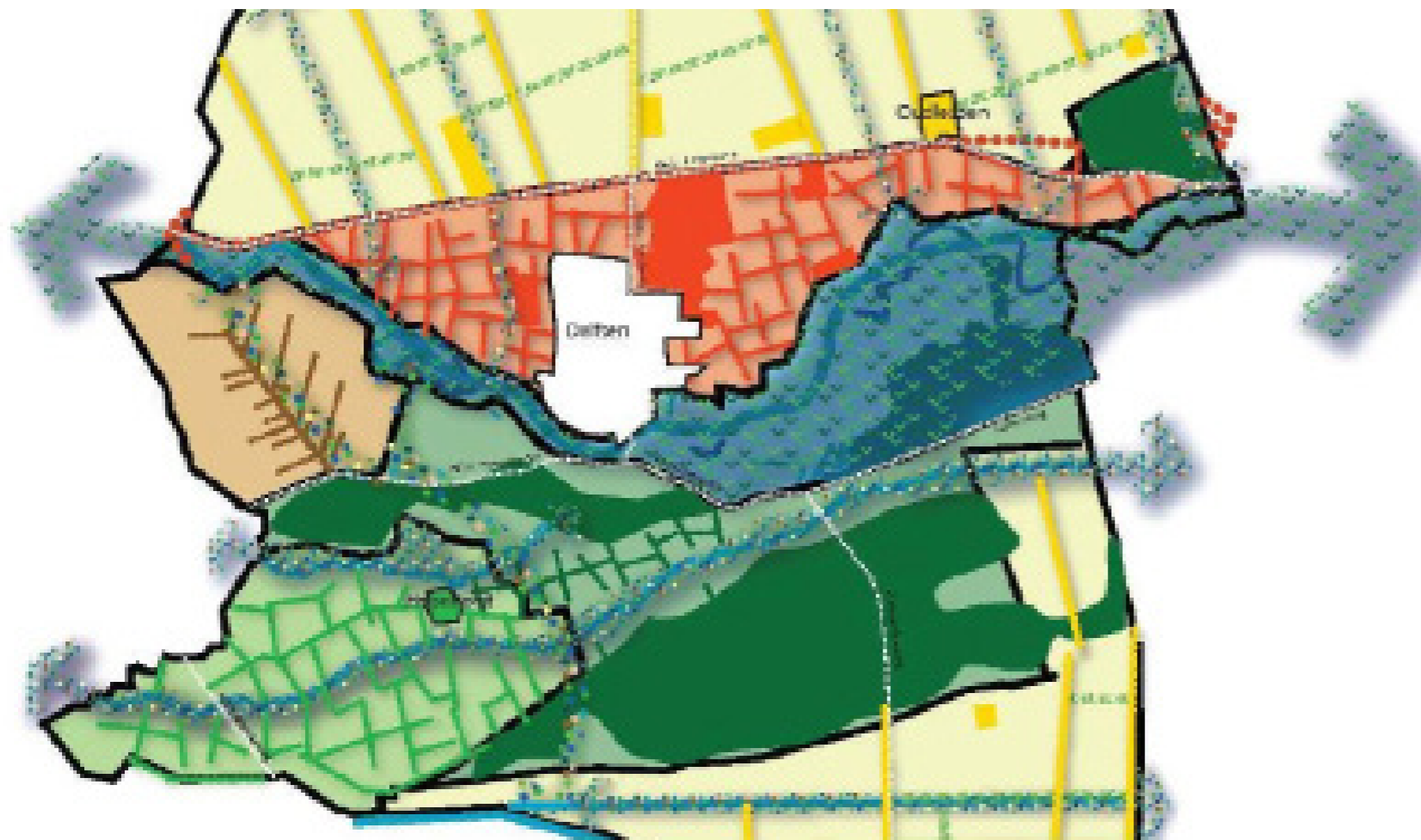


hoogte (inzoom locatie), bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

III Ondergrond

De historie van het gebied is goed terug te vinden op de hoogtekaart. In donker en iets lichter blauw is het stroomgebied van de Vecht herkenbaar. Op een aantal plekken kun je in het huidige landschap aan de donker blauwe kleur (lager gelegen gronden) de loop van oude geulen terugvinden.

De rood en oranje tinten zijn de rivierduinen. Deze liggen hoger in het landschap en de korte overgangen in kleur geven grote hoogteverschillen aan. Deze steile overgangen zijn vooral aan zuidzijde van de rivierduinen richting de Vecht terug te vinden. Aan de noordzijde van de zandduinen zijn de overgangen in hoogte veel gelijkmatiger. In de langzaam in elkaar overgaande kleuren zijn de bollingen van de essen terug te vinden.



Eisenlandscap		
	Ontwikkelen kleinschalige landschapselementen (schape- en hooiveld- en heide- en landweg- en kuvelgrensbepanteling natuurlijk akkomodatiebeheer)	H K E A M
	Extensief beheer oever, zone aanleg poelen	B
	Versterken herkenbaarheid historische (ja. Hoesenweg)	S
	Aanleg/ herstel recreatieve paden/ routes (bijvoorbeeld kerkpaden, boerenlandpaden)	R
Vehodi		
	Ontwikkelen natte landschapselementen, kansen voor weidevogels en natuurlijke graslanden. Beter leefbaar maken	A G
	Beter leefbaar maken	R
	kleinschalig landschap verder ontwikkelen, stimuleren aanplant houtwallen	E
	Extensief beheer oever, zone aanleg poelen	B

IV Beleid

Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen

Het plangebied ligt zoals het Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen (nov 2012) omschrijft in het uiterwaardengebied van de Vecht. Het landschap rondom rivier de Vecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierduinen, oude riviermeanders en dijken. De Vecht zelf is een beeldbepalend element in het landschap en wordt omgeven door een open uiterwaardenlandschap met gras- en hooilanden. In sommige delen zijn menselijke ingrepen zichtbaar, zoals kanalisatie, die hebben geleid tot een niet natuurlijk Vechtsysteem.

In het oostelijk deel van de Vecht zijn dit de typerende kenmerken:

- > Verschillende afgesneden meanders van de Vecht of resten daarvan.
- > Veel steilranden.
- > Begrensd door dekzandruggen met essen.
- > Tamelijk kleinschalig, gevarieerd coulisselandschap: afwisseling tussen bos, landschapselementen en landbouwgronden.

Landschapsontwikkelingsplan

Vanuit het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan worden er kansen en bedreigingen omschreven die gelden voor het uiterwaardengebied van de Vecht, deze zijn als volgt:

Kansen

- > Meer beleving van landschappelijke en cultuurhistorische uiterwaardkenmerken door fiets- en voetveer en inrichting Bellingeweer.
- > (Oever)waterwinning Vechterweerd kan goed samengaan met natuurlijke rivierkarakter.
- > Verdere ontwikkeling waardevolle vegetatie.
- > Potentieel leefgebied voor otter.

- > Behouden weidevogels.
- > Meer natuurlijke inrichting uiterwaarden Vechtdal
- > Ruimte creëren voor een struinwaard

Bedreigingen

- > Nabijheid van Vecht nog steeds weinig toegankelijk voor fietsers/wandelaars (Bv. noordelijke Vechtdijk).
- > Recreatieve druk, bv. vanaf De Stuw.
- > Afname aantal broedvogels.
- > Afname weidevogels door afname openheid
- > Wegen en fietspaden in de uiterwaarden

Landschapsvisie

De betekenis van het Vechtdal kan worden vergroot door het beter beleefbaar en zichtbaar maken van karakteristieke elementen:

- > Door het aantakken en uitdiepen van nieuwe meanders en kolken;
- > Door het volgen van meanders door beplanting van bijvoorbeeld knotwilgen of een struinpad of knuppelpad.
- > Door rivierduinen beter zichtbaar te maken door te herstellen of door juist delen van bos te kappen waardoor het reliëf zichtbaar wordt. Dit biedt ook voor bepaalde diersoorten nieuwe kansen (reptielen en insecten).
- > Door het maken van nieuwe struinpaden en ommetjes in of aan de rand van uiterwaarden.
- > De Vechtdijken bieden prima mogelijkheden voor wandelaars of zelfs fietsers, bijvoorbeeld door verlenging van het fietspad Bellingeweer richting de stuw van Vilsteren.
- > Stuwen en bruggen kunnen nog meer worden ontwikkeld tot verblijfsplekken.
- > Dit gebruik wordt ondersteund door het plaatsen van infoborden, bankjes, uitkijkpunten, rustplaatsen en de aanleg van een pontje over de Vecht.



3 | Ontwerp en randvoorwaarden



"Er wordt gestreefd naar een samenhangend plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur, met als doel de gebiedseigen landschappelijke kenmerken terug te brengen en het omliggende landschap te versterken"

I Uitgangspunten

Landschap

Het gebied rondom de stuw vormt een prachtige basis voor recreatie. Door het fijnmazige netwerk aan routes kan er optimaal genoten worden van het gebied. Een belangrijk oriëntatiepunt is de stuw over de Vecht.

Bij het toevoegen van nieuwe functies is het belangrijk de gebiedskarakteristiek te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moet zich inbedden in de structuur van het landschap en deze waar mogelijk versterken. Voor het buitendijksgebied is dit het open en weidse karakter. Voor de rivierduinen is dit het gesloten bos waarbij belangrijke doorzichten, open ruimtes en steilranden behouden moeten blijven en waar mogelijk doorzichten richting de Vecht moeten worden gecreëerd. Voor het essenlandschap is het belangrijk om het zichtbare reliëf met de variatie in open ruimtes met boomrijen, singels, en houtwallen te versterken.

Door verdwenen routes in het landschap weer bruikbaar/ zichtbaar te maken voor wandelaars wordt een deel van het oude netwerk van paden herstelt. Naast het terugbrengen van verdwenen routes is één van de belangrijkste kansen om de hoofdroute naar aan de Stuw

sterker vorm te geven. Door vrije ruimte in de bermen te creëren en de kavels af te schermen met beplanting ontstaat er rust en eenheid in het profiel. Het pad eindigt in een 'balkon' aan de Vecht waarbij er weids uitzicht over de uiterwaarden is.

Het 'balkon' is stenig en sterk verrommeld. Borden en hekwerken, domineren het beeld en leiden af van het mooie landschap. Het is daarom belangrijk zorgvuldig met het toevoegen van nieuwe elementen om te gaan. Beperk het aantal elementen en plaats deze buiten belangrijke door- of uitzichten waardoor het effect van de omgeving wordt verstoord. Motorisch verkeer is niet meer gewenst langs de Vecht en wordt zo veel mogelijk geweerd. Dit betekent dat het niet langer mogelijk is om met de auto vlak bij de stuw te parkeren tenzij het onderhoudswagens van het waterschap zijn.

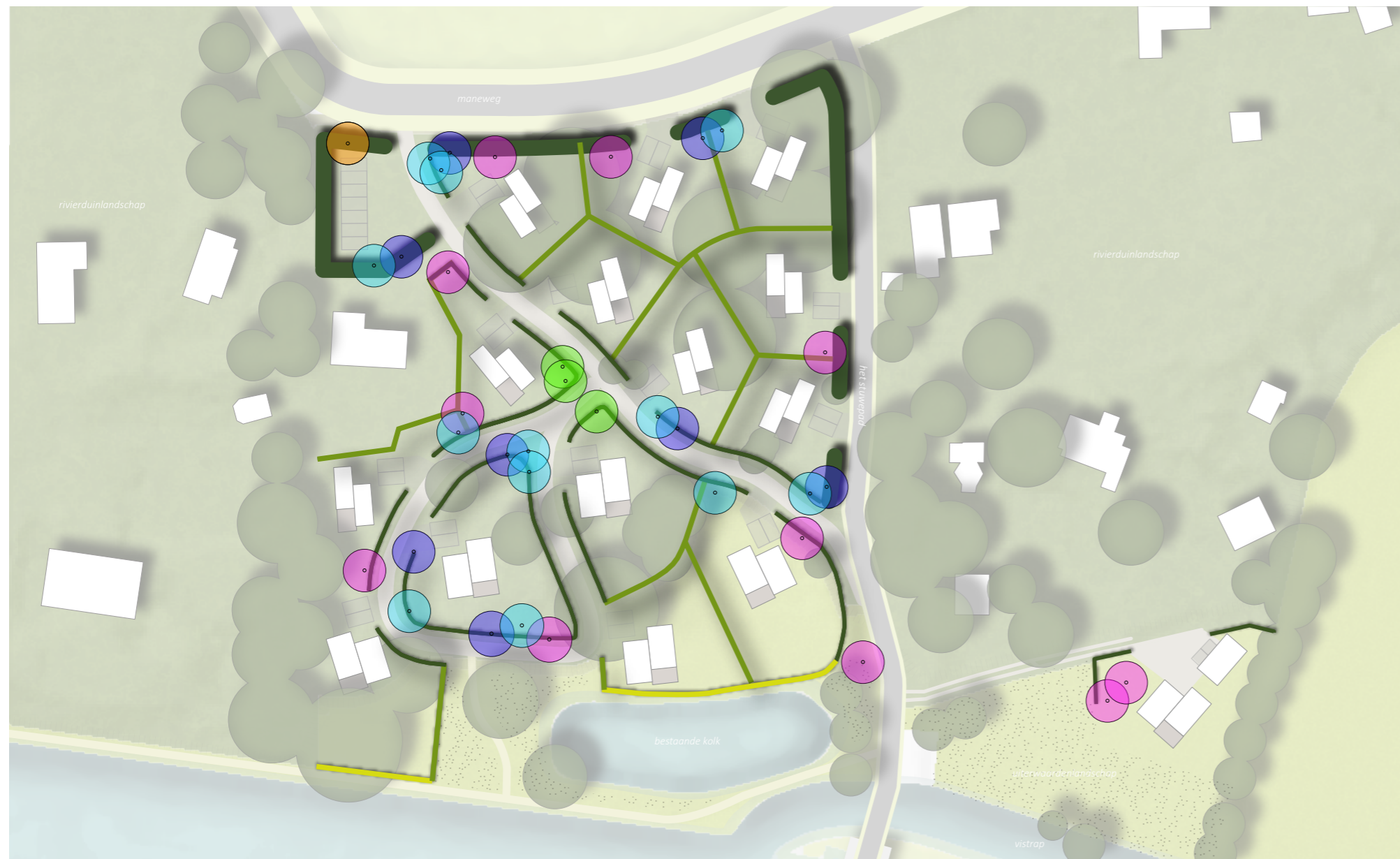
Tot slot bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om als recreant de Vecht dichterbij te benaderen. Door aan de noordzijde nieuwe routes richting Mooi Rivier en de campings te creëren wordt het mogelijk om ook aan de noordzijde van de Vecht het water van dichtbij te beleven.

Landschap ontwerpprincipes

- > nieuwe functies moeten de gebiedskarakteristiek versterken
- > verdwenen routes herstellen om het recreatie netwerk te versterken
- > hoofdroute naar de Stuw sterker vormgeven waardoor eenheid en rust in het profiel ontstaat en eindigt in een 'balkon aan de Vecht'
- > het aantal losse elementen op het 'balkon' zo veel mogelijk beperken en indien toch noodzakelijk buiten belangrijke door- of uitzichten plaatsen
- > aan de noordzijde nieuwe routes langs de Vecht creëren
- > motorisch verkeer is niet meer gewenst vlak bij de stuw

Projectgebied

De projectlocatie is gelegen in het rivierduinlandschap met zijn kenmerkende microreliëf, maar ook deels in het uiterwaardenlandchap. Om de landschapskarakteristiek op deze plek te versterken is er voor gekozen om het 'voorterrein' open te laten waardoor de glooiende rivierduinen weer zichtbaar worden. De kolk blijft daarbij in eerste instantie behouden maar kan wanneer deze vanuit water of ecologie geen waarde heeft ook gedempt



Beplanting

-  nieuwe boom zwarte berk
-  nieuwe boom zomer eik
-  nieuwe boom suiker esdoorn
-  nieuwe boom winter eik
-  nieuwe boom zilver linde
-  bloemrijk grasland mengsel
-  brede rododenderonstrook van 3.00 meter breed
-  beukenhaag van minimaal 0.75 meter breed en maximaal 1.00 meter hoog
-  struweel van minimaal 1.00 meter breed en een hoogte van 1.00 tot 3.00 meter bestaande uit meidoorn, sleedoorn en wilde liguster
-  struweel van minimaal 1.00 meter breed en een hoogte van 0.80 tot 1.20 meter bestaande uit egelantier, wilde liguster en gele kornoelje

worden. Er ontstaat dan de ruimte om de nieuwe wandelroute langs het water ruimer vorm te geven waardoor er ruimte ontstaat voor zitplekken. De stijlrand zal daarbij worden aangeheeld en beplant met egelantier, liguster en gele kornoelje.

Het houtopstand van het recreatieterrein wordt opgeschoond. Er staat veel landschapsontsierend, ecologisch niet waardevol naaldhout dat mag wijken. Waardevolle bomen blijven behouden en krijgen hiermee de kans om voluit te groeien. De gekapte bomen zullen gecompenseerd worden door de aanplant van nieuwe gebiedseigen soorten bomen en heesters.

De kenmerkende eenheid van het parkachtig silhouet staat centraal in het plan. Er is daarom gekozen voor lange lijnen met robuuste beplantingsstructuren. Aan de formele zijde langs de rand van het park worden de kavels afgekaderd door een robuuste haag. Zo ontstaat er een formele route richting de stuw en wordt verrommeling in beeld voorkomen. Richting de Vecht opent het profiel met de hagen waardoor er vrij zicht is op de stuw en uiterwaarden. Op het terrein zelf worden de paden begeleid door losse minder hoge hagen.

Het historische pad dat over het terrein loopt en oorspronkelijk naar de stuw leidde, ontsluit het plangebied. Hierop wordt aangesloten met een tweede kleine lus die alle woningen via dit centrale pad ontsluit. Het pad is smal en slechts deels verhard waardoor de hoeveelheid nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt beperkt. Het pad slingert informeel en organisch over het glooiende terrein.

Door kavels met struweel te omkaderen ontstaat een schakering aan ruimtes die bijdraagt aan de beleving van het bos. De afscheiding bestaat uit inheemse heester en zorgt door de hoogte van maximaal 3 meter voor privacy op de kavels zonder het natuurlijke karakter aan te tasten.

Daarnaast worden er de mogelijkheid van twee nieuwe routes langs de Vecht gecreëerd zodat het water van dichtbij kan worden beleefd. De eerste is een informeel wandelpad vanaf de Stuw in westelijke richting naar 'Congreshotel Mooirivier'. Het is daarbij mogelijk om een doorsteek te maken richting het recreatie terrein. De tweede is een laarzen pad in oostelijke richting achter de paalwoning langs die in de toekomst een nieuwe route die de campings langs het water met elkaar verbindt.

Het landschap langs de Vecht is open. Waar de uiterwaarden grenzen aan het recreatieterrein worden deze ingezaaid met kruidenrijke weide mengsels.

Projectgebied ontwerpprincipes

- > de rivierduinen zichtbaar maken door ontsierende houtopstand te verwijderen en aan te vullen met nieuwe inheemse beplanting
- > de uiterwaarden vrij houden van beplanting en open karakter versterken
- > formele route naar de stuw door het toepassen van hoge hagen
- > kavels in het bos worden afgeschermd met struweel
- > de hoeveelheid nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk beperkt
- > contact met de Vecht voor recreatief verkeer versterken

(Recreatie) woningen

Luxe wonen en recreëren op de rivierduinen aan de Vecht. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling op locatie Bosvreugd te typeren. Een landelijk woonmilieu waar zowel permanent als tijdelijk wordt geleefd en gewoond. Tevens het versterken van de landschappelijke en recreatieve aspecten die de plek te bieden heeft en de verankering met het landschap willen we bekrachtigen.

De ambitie is de locatie een samenhangend geheel te ontwikkelen, dat goed past in de schaal van het landschap. Een goede verhouding tussen de bebouwing en het omliggende landschap maakt dat deze onderdeel wordt van zijn omgeving. De woningen zijn sober en ingetogen in materialisering en kleurgebruik waardoor deze opgaan in het landschap. Daarnaast is de architectuur eenvoudig van karakter en silhouet passend in de natuurlijke omgeving.

(Recreatie) woningen ontwerpprincipes

- > de woningen zijn sober en ingetogen in materialisering en kleurgebruik
- > de architectuur is eenvoudig van karakter en silhouet en passend in de natuurlijke omgeving



Woningtypologie

-  9 boswoningen met recreatieve bestemming
-  5 oeverwoningen met woonbestemming waarvan één beheerderswoning
-  1 paalwoning met woonbestemming

II Uitwerking

Parkensemble

In het plan wordt uitgegaan van in totaal 15 wooneenheden. Daarvan zijn 9 boswoningen bestemd voor recreatie. Langs de rand van het park worden 5 oeverwoningen gebouwd waarvan 4 een woonbestemming hebben en één een beheerderswoning is. Tot slot wordt er in de uiterwaarde nog 1 paalwoning gebouwd met een woonbestemming.

Alle woningen zijn eenzijdig georiënteerd op de Vecht en zijn uiterwaarden en sluiten aan bij het reliëf van het onderliggende rivierduinlandschap. De positie van de woningen verdraaien ten opzichte van elkaar afhankelijk van de ondergrond en privacy onderling. De woningen worden gebouwd op diverse hoogtes met terraswerking, waardoor de beleving van de hoogteverschillen versterkt wordt.

Ambitie

De ambitie is het plan ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen. De nieuwe bebouwing moet aansluiten in vormtaal, kleurstelling en volume aan de omgeving. De positionering en inrichting van het landschap dienen de landschappelijke

kenmerken te versterken. Voor de woningen wordt er gekozen voor een maximum te bouwen volume van 300m³. Tevens wordt er in dit RBKP bij de uitwerking gestuurd op een drietal typen zoals voorgaand al benoemd. De bos- en oeverwoningen zijn familie van elkaar en vormen een samenhang. De paalwoning heeft een andere architectuurstijl vanwege het feit dat zij in het uiterwaardengebied is gepositioneerd. Deze wordt geplaatst op palen, mocht het gebied bij extreme waterstand onder water te komen staan.

Inrichting

Het gehele noordelijke deel van het terrein en de toegangsweg tot de stuw worden 'ingepakt' met een robuuste boshaag van minimaal 3 meter breed. Deze rododendronhaag zorgt voor eenheid in uitstraling en voorkomt verrommeling in beeld.

De toegangsweg tot het recreatieterrein is ondergeschikt aan de hoofdroute en behoudt een smal profiel. Door deze slecht 3 meter te verharden en aan te vullen met grasklinkers ontstaat een groen beeld. Deze grasklinkers komen ook terug in de parkeerplaatsen bij de woningen. Langs de weg ligt aan beide zijde een groene

berm van minimaal 1 meter breed. Deze wordt begeleid door beukenhagen van minimaal 0,75 meter breed en maximaal 1 meter hoog.

De kavels van de woningen worden situatiewijze door struweel van elkaar gescheiden om private zones te creëren. Het bosstruweel bestaat uit inheemse soorten zoals meidoorn, sleedoorn en wilde liguster. Om ze niet weg te laten vallen in het terrein hebben zij een minimale breedte van 1 meter. Om privacy tussen de kavels te creëren is de minimale hoogte van de haag 1 meter en de maximale hoogte 3 meter.

De kavels zelf zijn natuurlijk van karakter en hebben geen aangelegde of aangeharkte tuin. De landschappelijke omgeving is de 'tuin'. Elke woning heeft op eigen terrein 2 parkeerplaatsen. Deze worden gesitueerd naast of in de 'hap' van het volume in het geval van de bos- en oeverwoningen, en aan de achterzijde van de paalwoning. De private buitenruimtes zijn aan het volume gekoppeld middels een terras of veranda/ vlonder, gekoppeld aan de woonkamer van de woningen.

REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



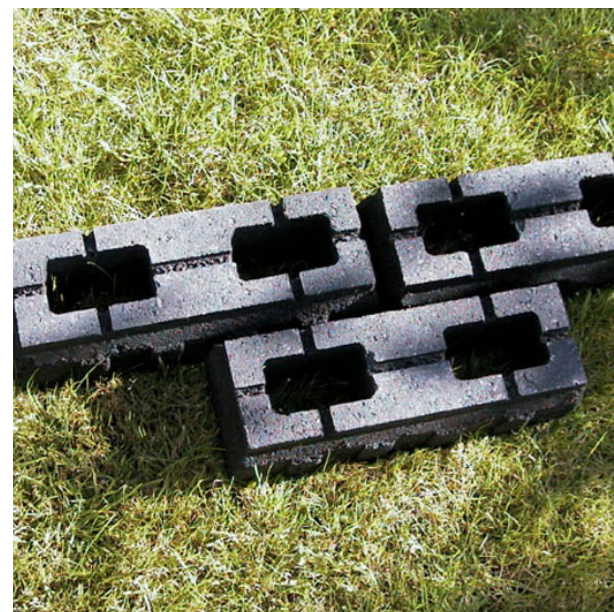
Laarzenpad uitgemaaid in bloemrijk weidemengsel langs de Vecht en in de uiterwaarden



Beukenhaag met grasberm langs ontsluitingspad kavels



Natuurlijk beheer van graslanden en oevers langs de Vecht ter versterking van natuur- en belevingswaarden



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Halfverhard pad nobre cal van maximaal 3 meter als ontsluiting van de (recreatie-) woningen



Karrenspeer van nobre cal als pad naar paalwoning



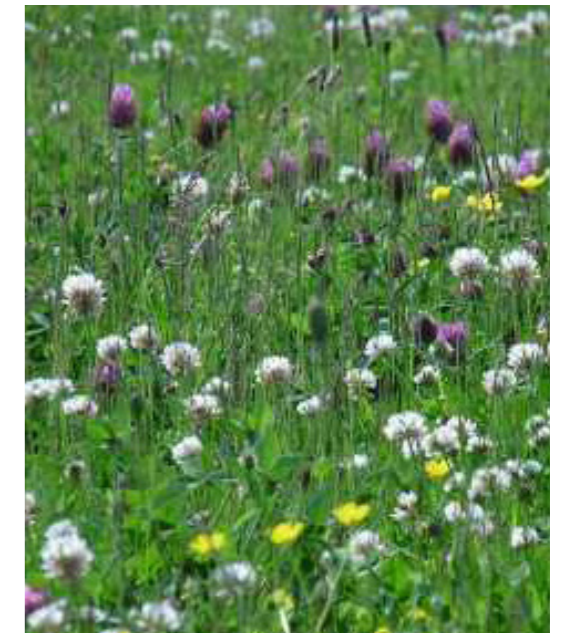
Egelantier struweel gemengd met liguster en gele kronoelje langs erfgrans oeverwoningen aan zijde Vecht



Rhododenderons als afscheiding van het park langs de toegangswegen



Struweel bestaande uit meidoorn, sleedoorn en wilde liguster als beplanting op de erfgrans tussen kavels



Bloemrijk graslandmengsel als onderlaag in de uiterwaarden



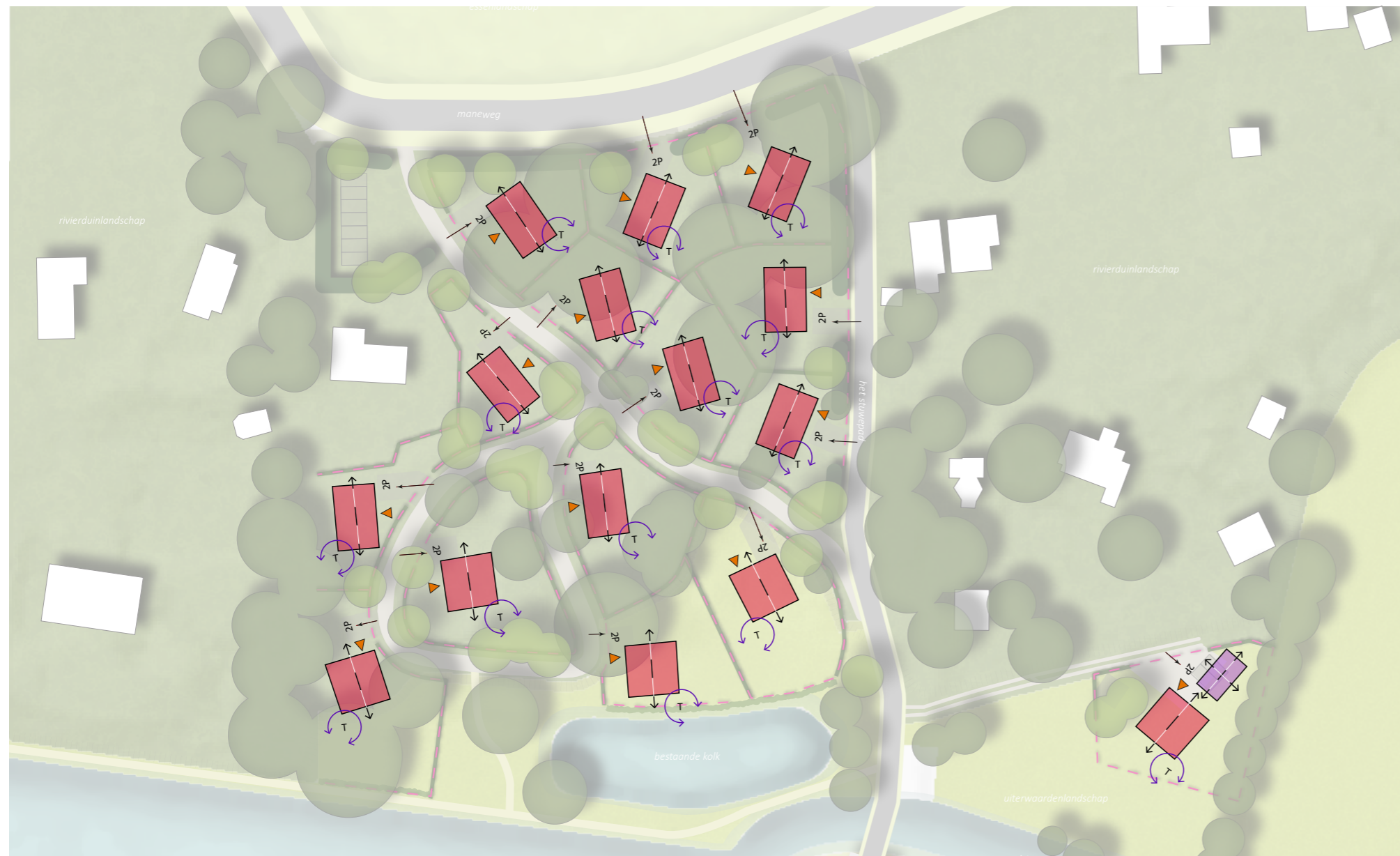
Vlonder/veranda gekoppeld aan woonobject



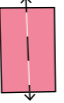



Omliggend landschap als tuin waardoor de woning opgaat in zijn omgeving



Natuurlijke bosvegetatie als onderlaag op de rivierduinen



Ruimtelijke randvoorwaarden

- 2P ← ontsluitingszijde kavel en ter indicatie positie parkeerplaatsen
-  oriëntatie positie recreatiewoning met het bijbehorende bouwvlak waarbinnen de (recreatie-) woning gepositioneerd dient te worden
-  oriëntatie positie bijgebouw paalwoning
-  entreezijde (recreatie-) woning
-  positie veranda/terras is tegengesteld aan entree voor waarborg privacy

III Architectuur

Vecht met uiterwaarden

In de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen valt het projectgebied in het Essen- en Kampenlandschap. De algemene bebouwings- en erfkenmerkend is voor dit deel van de gemeente Dalfsen met de gronden langs de Vecht, de boerderijen van het Hallehuis type. Boerderijen zijn ingetogen en veelal uitgevoerd met wolfseinden en lage goten. De losse strooiing in het landschap en op erfniveau van de eenvoudige volumes die zich hier een plek toe-eigenen, is afleesbaar. Maar in basis gaan ze op in het landschap door deze situering en versterkt door de natuurlijke materialisering van bijvoorbeeld het riet, hout en de gedekte kleurstelling (zwart, bruin en naturel), vormt het één geheel. Deze relatie en verwevenheid met elkaar is om die reden sterk en natuurgetrouw.

Toetsingskader

De karakteristiek van dit landschap mag zeker niet ontken worden maar is tegelijkertijd niet één op één over te nemen in het projectgebied. Het filteren van deze basiskenmerken en deze aan het nieuw te ontwikkelen gebied toekennen, is daarom essentieel.

Het architectonische ambitieniveau is hoog. Dit betekent dat er extra eisen worden gesteld ten opzichten van vormgeving en architectuur. De referentiebeelden vormen samen met de criteria het toetsingskader voor de beoordeling van Welstand

In het plan onderscheiden zich drietype woningen die samen een familie van gebouwen vormen. Allen hebben een opzet die eenvoudig uitstraalt en een zichtbare verwantschap met elkaar hebben. Afhankelijk van de positie in het plan kunnen de criteria voor de drie type woningen onderling variëren.

Volume

Voor alle woningen geldt de volgende eis ten aanzien van de basisvorm: "Een eenvoudig volume" geprojecteerd in het plangebied, rekening houdend met de aanwezige hoogteverschillen en bestaande beplanting. De objecten moeten zich dus volledig voegen naar het landschap wat betreft zijn positionering. Een bijkomend aspect is de oriëntatie van de woning, waarbij "smart" gekeken wordt naar optimale privacy, zonder gebruik te maken van erfafscheidingen. Deze zijn niet toegestaan

Het volume zelf moet een duidelijk contrast hebben tussen de openzijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin. Dit betekent dat de gevel die georiënteerd is op de Vecht open is van karakter en uit een grote glaspui moet bestaan. De zijde richting het bos op de rivierduin is juist gesloten en moet worden vormgegeven met beperkte gevelopeningen.

Massa

Vanuit het bestemmingsplan wordt er onderscheid gemaakt tussen de woningen met een recreatieve- en de woningen met een permanente bestemming. De recreatiewoningen mogen maximaal een volume van 300 m³ hebben. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan en moeten als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven. De permanente woningen hebben een volume van maximaal 500 m³ ook hier zijn losse bijgebouwen niet toegestaan en moeten deze als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven (inclusief bijgebouw max. 580 m³). Uitzondering hierop vormt de paalwoning hier is een los bijgebouw mogelijk mits deze aan de noord-oost zijde achter de woning is gesitueerd. Deze moet daarbij in samenhang ontworpen worden met het hoofdgebouw en gelijk of zeer ondergeschikt worden gematerialiseerd.

De bouwhoogte voor de (recreatie-) woningen volgt de algemene regels van het bestemmingsplan van de gemeente Dalfsen. Hierin is de toegestane maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6,0 meter. De dakhelling mag maximaal 30 graden zijn. Voor de permanente woningen wordt aansluiting gezocht bij de uitstraling van de recreatiewoningen. De maximale goothoogte is daarbij gelijk aan de recreatiewoning. De maximale bouwhoogte is met 8,0 meter. De dakhelling is gelijk aan het bestemmingsplan tussen de 25 en 60 graden.

REFERENTIEBEELDEN BOSWONINGEN



Eenvoudige hoofdvolumes krijgen door zorgvuldige detaillering en materialisering een hoogwaardige uitstraling en worden onderdeel worden van de omgeving



Vlonder gekoppeld aan hoofdvolume als eigen objectgebonden buitenruimte



Veranda gekoppeld aan hoofdvolume en onderdeel van de architectuur als eigen objectgebonden buitenruimte



Eenvoud in opzet met richting de Vecht georiënteerde glaspuien, natuurlijk gematerialiseerd en fijn van korrel door te spelen met de positie van de volumes en het dakvlak



Subtiele elementen als een brede dakoverstek geven de woning een hoogwaardige uitstraling waarbij grote glasvolumes zorgen voor luchtigheid

Toetsingscriteria Boswoningen*Bouwwolume*

- Eenvoudig volume met zorgvuldige detaillering en materialisering dat zich volledig voegt in het landschap.
- Er is een duidelijk contrast tussen de open zijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin.
- De gevel die zich oriënteert op de Vecht is open en bestaat volledig uit glas.
- De gevel die zich oriënteert op het bos is gesloten en wordt ontworpen met beperkte gevelopeningen.
- Woning wordt uitgevoerd met een aan de woning gelegen buitenruimte. Naast een vlonder of veranda is hier ook een terras gekoppeld aan de woning mogelijk.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Massa

- Het bouwwolume voor deze woningen is maximaal 300 m³
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6,0 meter. De dakhelling mag maximaal 30 graden zijn.

Uitstraling & materialisering

- De uitstraling is hedendaags en moet passen binnen de referentiebeelden van het Beeldkwaliteitsplan.
- Eerlijke en natuurlijke materialen. Hout, zink en riet vormen de basis met hout als hoofdgevelmateriaal.
- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan.
- Kozijnen, boeidelen en deuren moeten in hout worden uitgevoerd. Ramen mogen daarbij ook voorzien worden van aluminium profielen.
- Metselwerk is beperkt toegestaan tot maximaal 25% van het gevelbeeld.
- Afwerking dak bij voorkeur zink. In overleg met Welstand zijn keramische dakpannen (antraciet en niet glimmend, engobe) of andersoortige natuurlijke afdekmaterialen zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met Welstand) toegestaan.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Uitstraling & materialisering

De (recreatie-) woningen staan op een prominente plek aan de Vecht en vragen om een gedegen uitwerking. De uitstraling moet passen binnen de referentiebeelden zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. De uitwerking van de objecten staan in het teken van "eerlijk & natuurlijk" materiaal- en kleurgebruik. Er wordt daarbij aangestuurd op een hedendaagse uitstraling. Dit betekent dat hout, zink en riet de basis vormen met hout als hoofdgevelmateriaal. Met als gevolg dat de kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan. Metselwerk is beperkt toegestaan, tot maximaal 25% van het gevelbeeld. Ook hierbij moeten de kleuren aards en ingetogen zijn.

Het gebruik van "eerlijk & natuurlijk" werkt ook door in de materiaalgebruik van de kozijnen, boeidelen en deuren deze moeten in hout worden uitgevoerd. Waarbij er voor ramen tevens de mogelijkheid is om deze uit te voeren met aluminium profielen.

Voor de afwerking van het dak heeft zink de voorkeur. Als alternatief is een keramische dakpan (antraciet in een NIET glimmende variant, engobe) of andersoortig natuurlijk afdek materiaal zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met welstand) toegestaan.

Afwatering

Bij voorkeur wordt er zo veel mogelijk gebruik gemaakt van een hellend dakvlak (flauw) om efficiënt om te gaan met bladval in deze bosrijke omgeving. Gevallen blad op het dakvlak wordt direct afgevoerd naar het maaiveld bij neerslag door het ontbreken van goten. Wanneer er toch gekozen wordt voor platdak heeft het de voorkeur om een niet te hoogopstaande dakrand te maken waardoor blad makkelijk van het dak kan waaien en niet ophoopt in de randen.

Zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

REFERENTIEBEELDEN OEVERWONINGEN & PAALWONING



Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



Veranda gekoppeld aan hoofdvolume en onderdeel van de architectuur als eigen objectgebonden buitenruimte



Hout, zink en riet vormen de basis met hout als basismateriaal



Uitgangspunt is dat de zijde van het volume richting de Vecht in glas wordt uitgevoerd



Er moet een duidelijk contrast zijn tussen de open zijde aan de Vecht en gesloten gevel aan de boszijde



Verbijzonderingen in kapvorm, uitsnedes, verspruingen in volume zorgen voor onderscheiding ten opzichten van de omgeving



Duurzame dakbedekking als sedum-/ grasdaken dragen bij aan het natuurlijke karakter van de omgeving

Toetsingscriteria Oeverwoningen en Paalwoning

Bouwwolume

- Eenvoudig volume met zorgvuldige detaillering en materialisering dat zich volledig voegt in het landschap.
- Er is een duidelijk contrast tussen de tussen de open zijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin.
- De gevel die zich oriënteert op de Vecht is open en bestaat volledig uit glas.
- De gevel die zich oriënteert op het bos is gesloten en wordt ontworpen met beperkte gevelopeningen.
- Woning wordt uitgevoerd met een aan de woning gelegen buitenruimte. Deze moet bestaan uit een vlonder of veranda en is gekoppeld aan de woning.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- Uitzondering hierop vormt de paalwoning. Bij de paalwoning is een los bijgebouw toegestaan mits deze aan de noord-oost zijde achter de woning is gesitueerd. Deze moet daarbij in samenhang ontworpen worden met het hoofdgebouw en gelijk of zeer ondergeschikt worden gematerialiseerd.

Massa

- Het bouwvolume voor deze woningen is maximaal 500 m³ (inclusief bijgebouw max. 580 m³).
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 8,0 meter. De dakhelling is tussen de 25 en 60 graden.

Uitstraling & materialisering

- Deze woningen staan op een zeer prominent plek aan de Vecht en zullen daarom vanuit Welstand ook extra zwaar beoordeeld worden.
- De uitstraling is hedendaags en moet passen binnen de referentiebeelden van het Beeldkwaliteitsplan.
- Eerlijke en natuurlijke materialen. Hout, zink en riet vormen de basis met hout als hoofdgevelmateriaal.
- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan.
- Kozijnen, boeidelen en deuren moeten in hout worden uitgevoerd. Ramen mogen daarbij ook voorzien worden van aluminium profielen.

- Metselwerk in aardse ingetogen kleuren is beperkt toegestaan tot maximaal 25% van het gevelbeeld.
- Afwerking dak bij voorkeur zink. In overleg met Welstand zijn keramische dakpannen (antraciet en niet glimmend, engobe) of andersoortige natuurlijke afdekmaterialen zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met Welstand) toegestaan.

Zonnepanelen

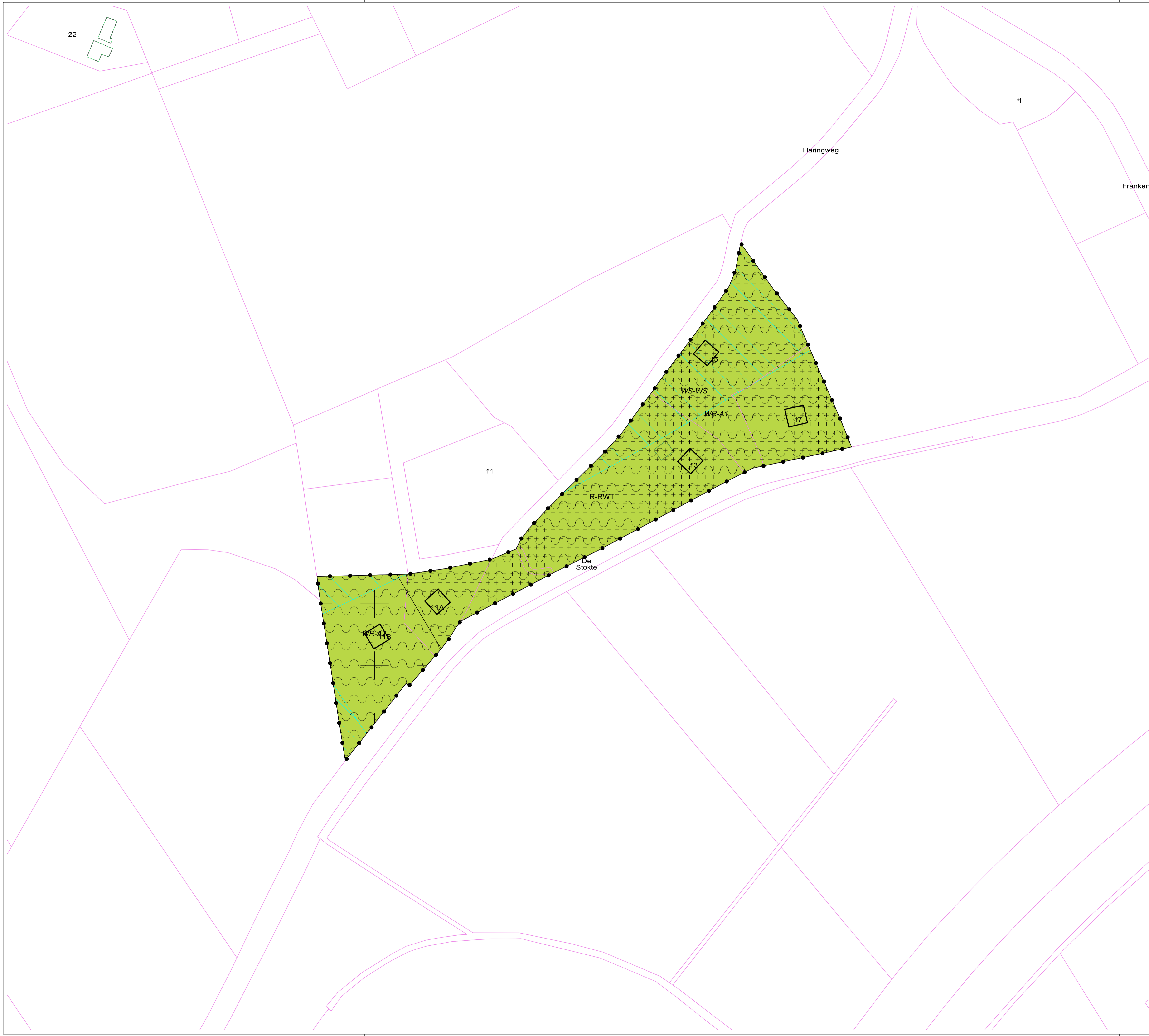
- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.



IV Beheer

De kwaliteit en duurzaamheid voor het inrichtingsplan van Bosvreugd staat of valt met goed beheer en onderhoud. Voor de gronden van het recreatieterrein zal hier toezicht en uitvoering aan worden gegeven door de beheerder en de vaste bewoners. De beheerder zal daarbij een beheerplan opstellen voor onderhoud van hagen, struweel, bermen en bomen. Daarnaast zal hij toezicht houden op het handhaven van de groenstructuur zoals deze in dit BKP wordt vastgelegd.

De gronden langs de Vecht aan de voorzijde van het park zullen over worden genomen door het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij zullen het beheer van de kolk en het natuurlijke grasland voor hun rekening nemen. Daarnaast zullen de wandelpaden onderhouden.



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen**
- Agrarisch
- Horeca
- Natuur
- Recreatie - Recreatiebedrijf
- Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreucgt
- Recreatie - Recreatiewoningterrein
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Wonen
- Wonen - Bosreucgt
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterkundige functie
- Geleedeaanduidingen**
- vlijfwegzone - dijk
- Functieaanduidingen**
- bedrijfwoning
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verrijfrecreatie
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
- Maatvoering**
- maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren**
- relatie
- Verfaring**
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen

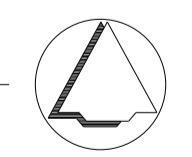
NAAM PLAN			
Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023			
NAAM CML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01	6-12-2023	2 VAN 12	A1

BEST M
Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 info@bestm.nl

BJZ.nu
Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR
MvL

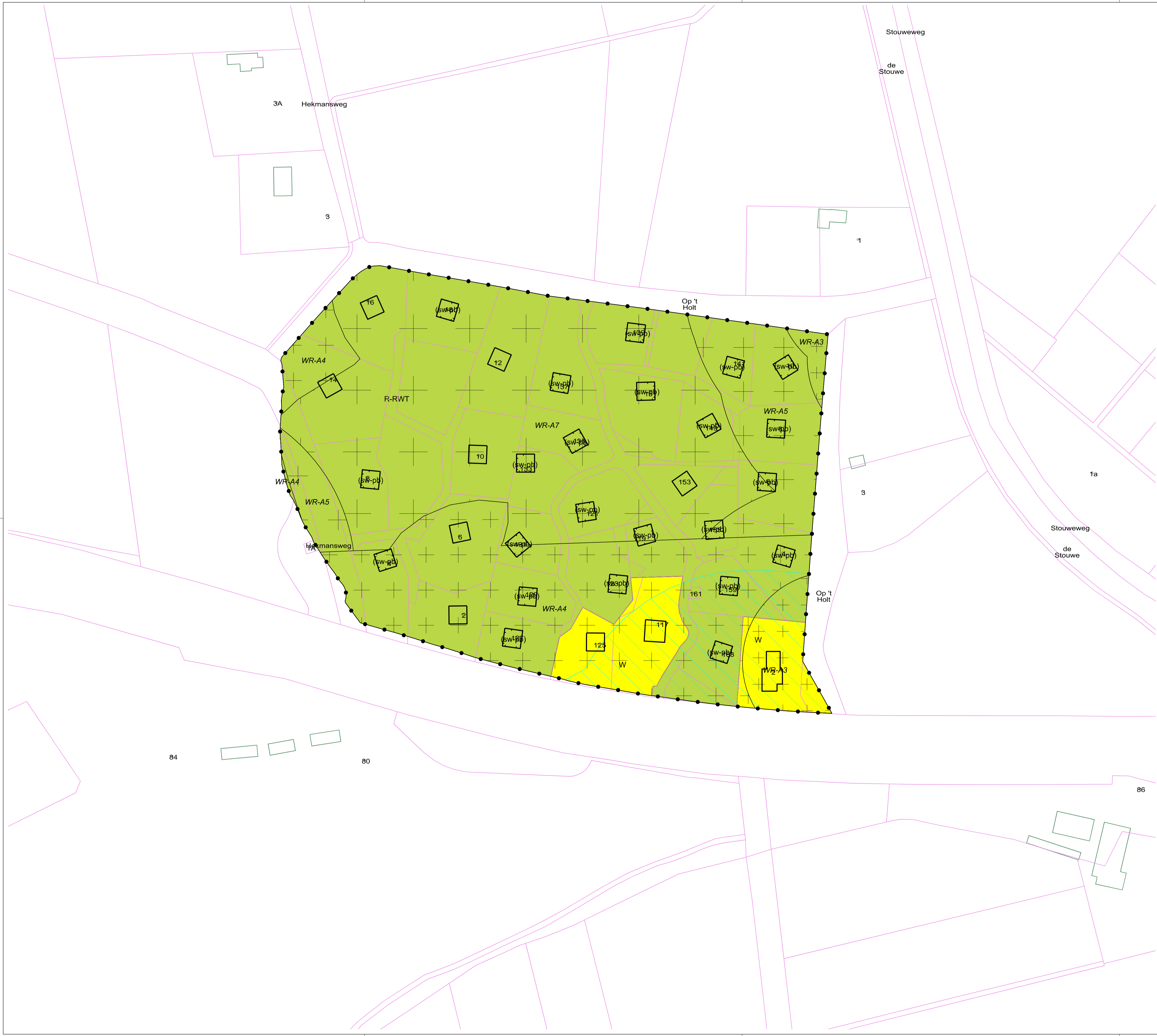
SCHAAL
1:1000





LEGENDA

- Pijlplaat
- Beeldontwerp
- Agrarisch
- Houtland
- Houtland - Houtlandontwerp
- Houtland - Houtlandontwerp - Bovenwag
- Houtland - Houtlandontwerpen
- Sport
- Tuin
- Vakant
- Wonen
- Wonen - Bovenwag
- Clubgebouwen
- Wand - Acheidige 1
- Wand - Acheidige 2
- Wand - Acheidige 3
- Wand - Acheidige 4
- Wand - Acheidige 5
- Wand - Acheidige 6
- Wand - Acheidige 7
- Wand - Acheidige 8
- Wand - Acheidige 9
- Wand - Acheidige 10
- Wand - Acheidige 11
- Wand - Acheidige 12
- Wand - Acheidige 13
- Wand - Acheidige 14
- Wand - Acheidige 15
- Wand - Acheidige 16
- Wand - Acheidige 17
- Wand - Acheidige 18
- Wand - Acheidige 19
- Wand - Acheidige 20
- Wand - Acheidige 21
- Wand - Acheidige 22
- Wand - Acheidige 23
- Wand - Acheidige 24
- Wand - Acheidige 25
- Wand - Acheidige 26
- Wand - Acheidige 27
- Wand - Acheidige 28
- Wand - Acheidige 29
- Wand - Acheidige 30
- Wand - Acheidige 31
- Wand - Acheidige 32
- Wand - Acheidige 33
- Wand - Acheidige 34
- Wand - Acheidige 35
- Wand - Acheidige 36
- Wand - Acheidige 37
- Wand - Acheidige 38
- Wand - Acheidige 39
- Wand - Acheidige 40
- Wand - Acheidige 41
- Wand - Acheidige 42
- Wand - Acheidige 43
- Wand - Acheidige 44
- Wand - Acheidige 45
- Wand - Acheidige 46
- Wand - Acheidige 47
- Wand - Acheidige 48
- Wand - Acheidige 49
- Wand - Acheidige 50
- Wand - Acheidige 51
- Wand - Acheidige 52
- Wand - Acheidige 53
- Wand - Acheidige 54
- Wand - Acheidige 55
- Wand - Acheidige 56
- Wand - Acheidige 57
- Wand - Acheidige 58
- Wand - Acheidige 59
- Wand - Acheidige 60
- Wand - Acheidige 61
- Wand - Acheidige 62
- Wand - Acheidige 63
- Wand - Acheidige 64
- Wand - Acheidige 65
- Wand - Acheidige 66
- Wand - Acheidige 67
- Wand - Acheidige 68
- Wand - Acheidige 69
- Wand - Acheidige 70
- Wand - Acheidige 71
- Wand - Acheidige 72
- Wand - Acheidige 73
- Wand - Acheidige 74
- Wand - Acheidige 75
- Wand - Acheidige 76
- Wand - Acheidige 77
- Wand - Acheidige 78
- Wand - Acheidige 79
- Wand - Acheidige 80
- Wand - Acheidige 81
- Wand - Acheidige 82
- Wand - Acheidige 83
- Wand - Acheidige 84
- Wand - Acheidige 85
- Wand - Acheidige 86
- Wand - Acheidige 87
- Wand - Acheidige 88
- Wand - Acheidige 89
- Wand - Acheidige 90
- Wand - Acheidige 91
- Wand - Acheidige 92
- Wand - Acheidige 93
- Wand - Acheidige 94
- Wand - Acheidige 95
- Wand - Acheidige 96
- Wand - Acheidige 97
- Wand - Acheidige 98
- Wand - Acheidige 99
- Wand - Acheidige 100
- Wand - Acheidige 101
- Wand - Acheidige 102
- Wand - Acheidige 103
- Wand - Acheidige 104
- Wand - Acheidige 105
- Wand - Acheidige 106
- Wand - Acheidige 107
- Wand - Acheidige 108
- Wand - Acheidige 109
- Wand - Acheidige 110
- Wand - Acheidige 111
- Wand - Acheidige 112
- Wand - Acheidige 113
- Wand - Acheidige 114
- Wand - Acheidige 115
- Wand - Acheidige 116
- Wand - Acheidige 117
- Wand - Acheidige 118
- Wand - Acheidige 119
- Wand - Acheidige 120
- Wand - Acheidige 121
- Wand - Acheidige 122
- Wand - Acheidige 123
- Wand - Acheidige 124
- Wand - Acheidige 125
- Wand - Acheidige 126
- Wand - Acheidige 127
- Wand - Acheidige 128
- Wand - Acheidige 129
- Wand - Acheidige 130
- Wand - Acheidige 131
- Wand - Acheidige 132
- Wand - Acheidige 133
- Wand - Acheidige 134
- Wand - Acheidige 135
- Wand - Acheidige 136
- Wand - Acheidige 137
- Wand - Acheidige 138
- Wand - Acheidige 139
- Wand - Acheidige 140
- Wand - Acheidige 141
- Wand - Acheidige 142
- Wand - Acheidige 143
- Wand - Acheidige 144
- Wand - Acheidige 145
- Wand - Acheidige 146
- Wand - Acheidige 147
- Wand - Acheidige 148
- Wand - Acheidige 149
- Wand - Acheidige 150
- Wand - Acheidige 151
- Wand - Acheidige 152
- Wand - Acheidige 153
- Wand - Acheidige 154
- Wand - Acheidige 155
- Wand - Acheidige 156
- Wand - Acheidige 157
- Wand - Acheidige 158
- Wand - Acheidige 159
- Wand - Acheidige 160
- Wand - Acheidige 161
- Wand - Acheidige 162
- Wand - Acheidige 163
- Wand - Acheidige 164
- Wand - Acheidige 165
- Wand - Acheidige 166
- Wand - Acheidige 167
- Wand - Acheidige 168
- Wand - Acheidige 169
- Wand - Acheidige 170
- Wand - Acheidige 171
- Wand - Acheidige 172
- Wand - Acheidige 173
- Wand - Acheidige 174
- Wand - Acheidige 175
- Wand - Acheidige 176
- Wand - Acheidige 177
- Wand - Acheidige 178
- Wand - Acheidige 179
- Wand - Acheidige 180
- Wand - Acheidige 181
- Wand - Acheidige 182
- Wand - Acheidige 183
- Wand - Acheidige 184
- Wand - Acheidige 185
- Wand - Acheidige 186
- Wand - Acheidige 187
- Wand - Acheidige 188
- Wand - Acheidige 189
- Wand - Acheidige 190
- Wand - Acheidige 191
- Wand - Acheidige 192
- Wand - Acheidige 193
- Wand - Acheidige 194
- Wand - Acheidige 195
- Wand - Acheidige 196
- Wand - Acheidige 197
- Wand - Acheidige 198
- Wand - Acheidige 199
- Wand - Acheidige 1



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- A Agrarisch
- H Horeca
- N Natuur
- R-RB Recreatie - Recreatiebedrijf
- R-RB-BV Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreugd
- R-RWT Recreatie - Recreatiewoningterrein
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen
- W-BV Wonen - Bosreugd
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Geleedeaanduidingen
- Wijk
- Functieaanduidingen
- bedrijfwoning
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verhuur/recreatie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
- Maatvoering
- maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren
- relatie
- Verfaring
- Ondergrond

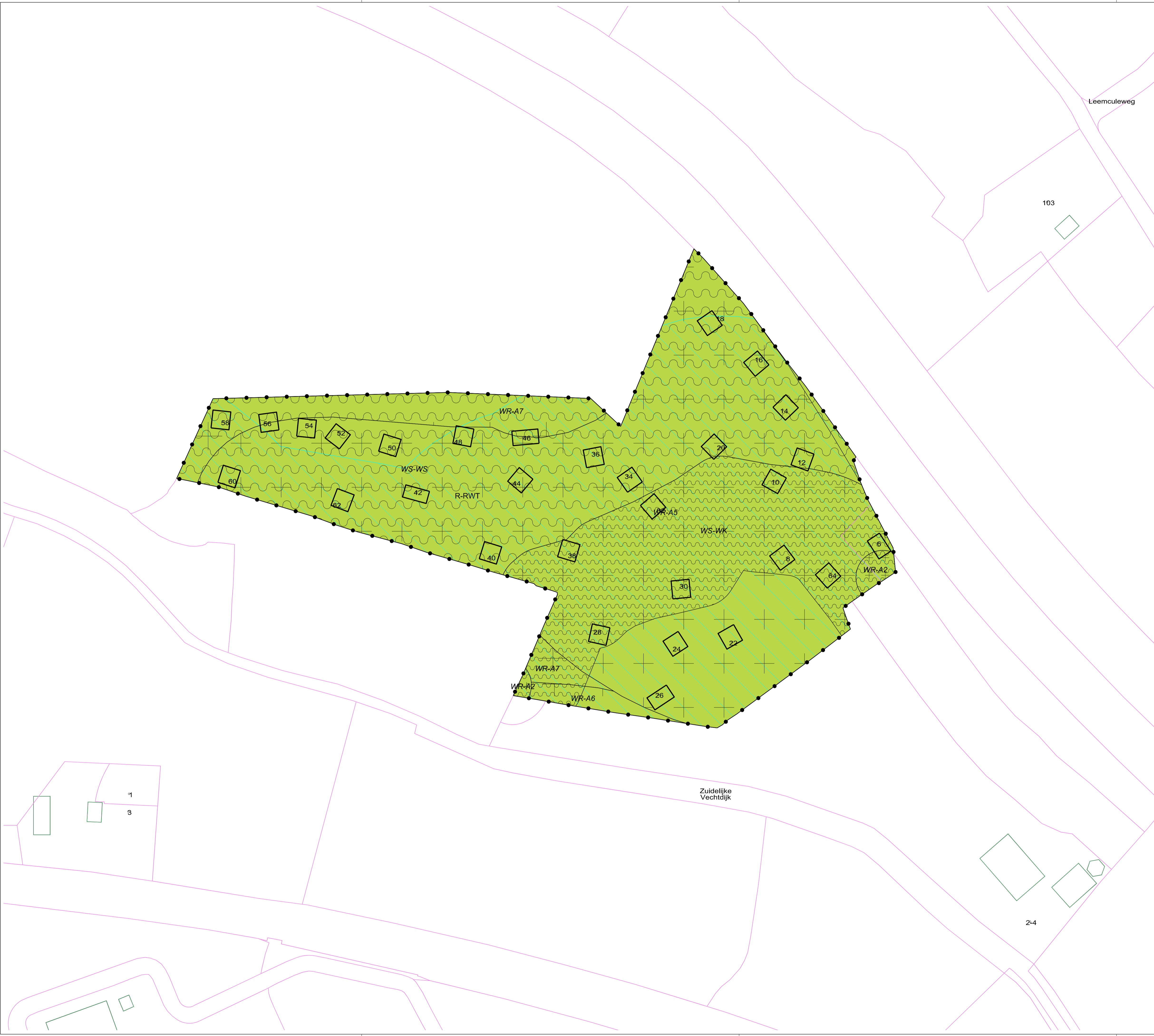
Gemeente Dalfsen

NAAM PLAN			
Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023			
NAAM CML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN SLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01	6-12-2023	5 VAN 12	A1



TEKENAAR
MvL

SCHAAL
1:1000



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- A Agrarisch
- H Horeca
- N Natuur
- R-RWB Recreatie - Recreatiebedrijf
- R-RWB-BV Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreugd
- R-RWT Recreatie - Recreatiewoningterrein
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen
- W-BV Wonen - Bosreugd
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Geleedeaanduidingen
- vrijvaltrijzone - dijk
- Functieaanduidingen
- bedrijfwoning
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verrecreatie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding afgeketen - bebouwing
- Maatvoering
- maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren
- relatie
- Verfsterking
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen

NAAM PLAN	Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023		
NAAM CML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01	6-12-2023	6 VAN 12	A1

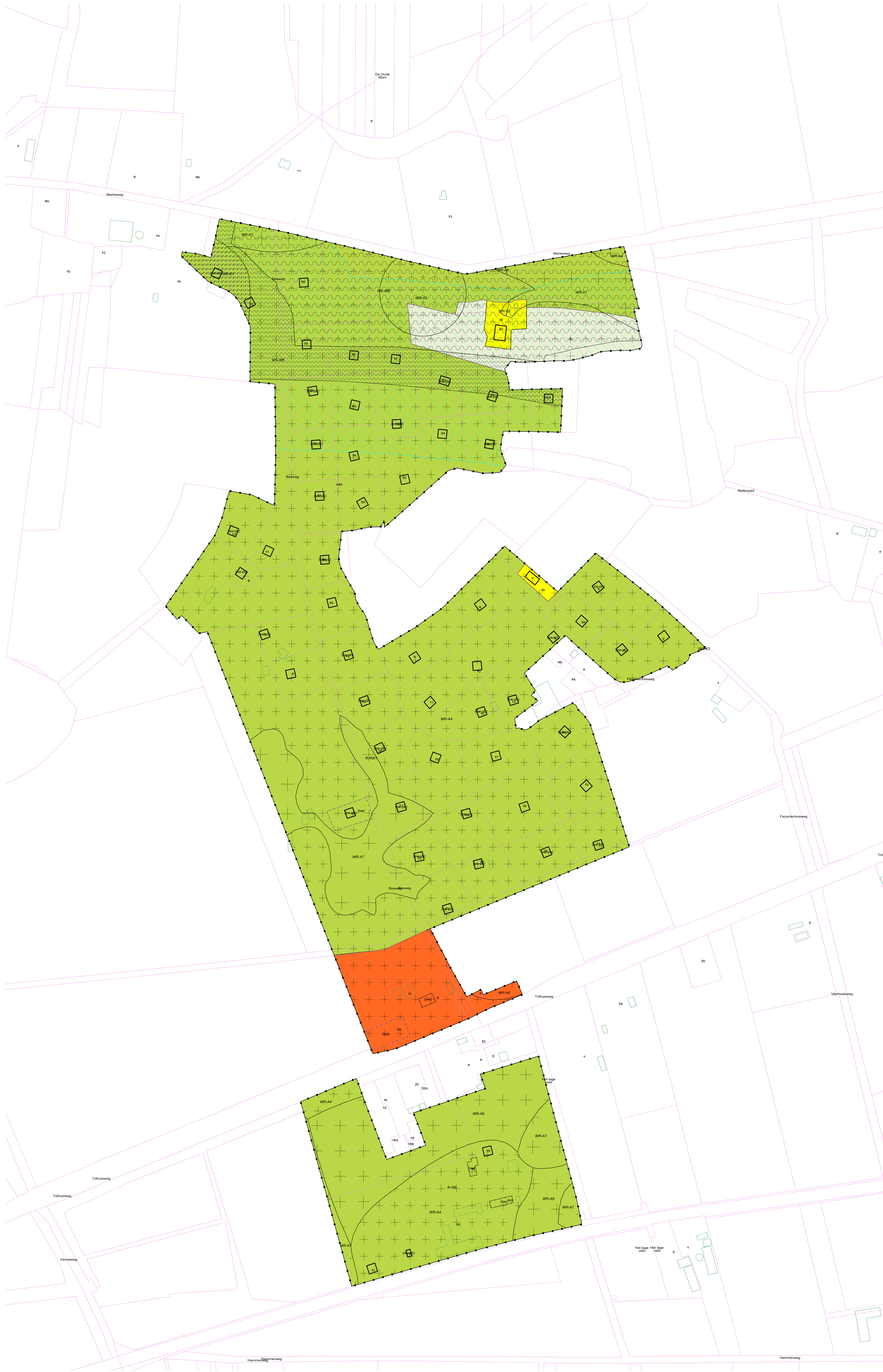


TEKENAAR
MvL











































SCHAAL
1:1000

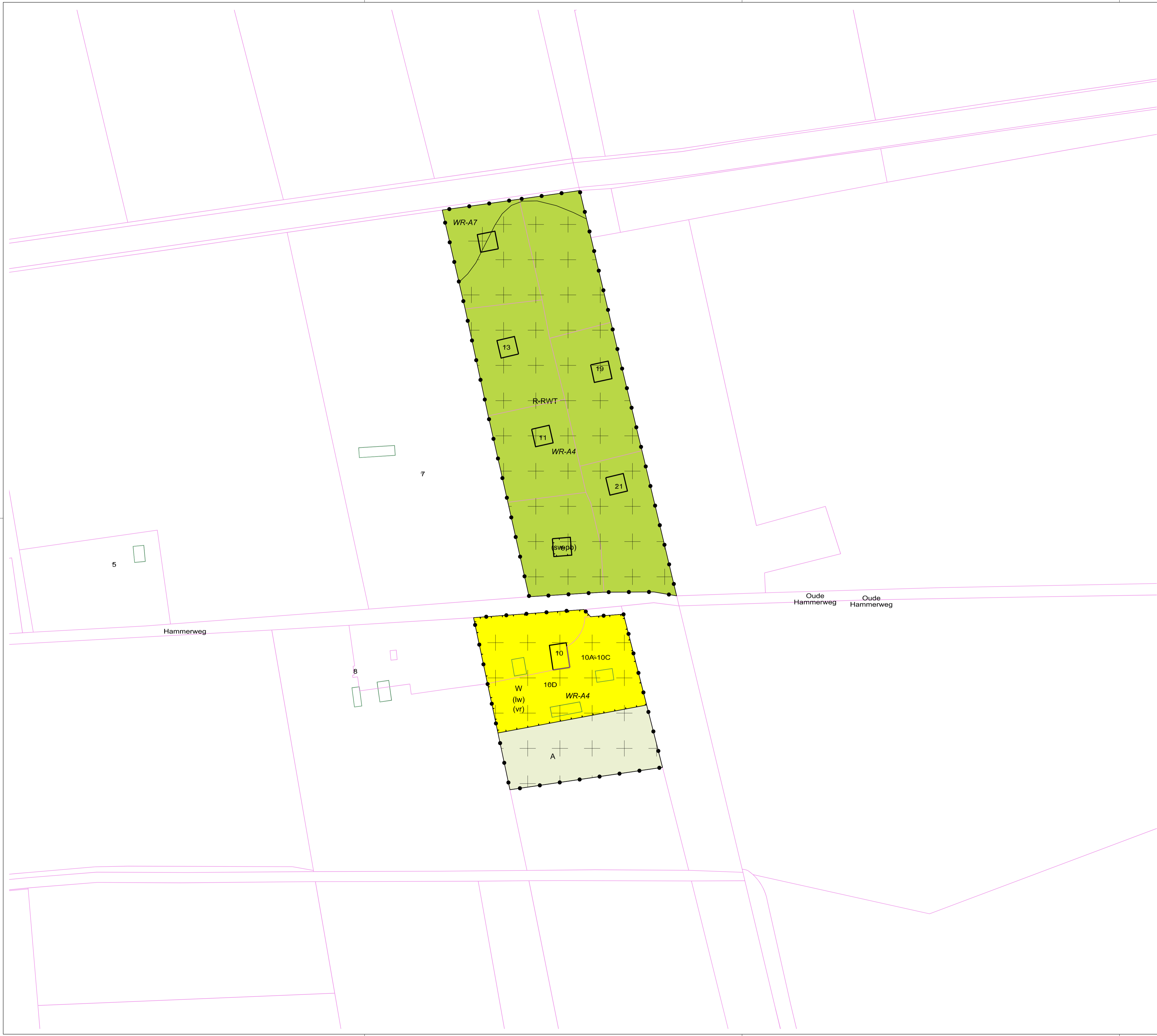
Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 info@bestm.nl

Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
0546 454466 www.biz.nu



LEGENDA

-  Ringkwal
-  Ringgrens
-  Belemmeringen
-  Afschot
-  Hooib
-  Nieuw
-  Recreatie - Recreatiehoof
-  Recreatie - Recreatiehoof - Doornveld
-  Recreatie - Recreatiehoof - Doornveld
-  Sport
-  Tuin
-  Verkeer
-  Water
-  Water - Doornveld
-  Oudebestemmingen
-  Waarschuwing 1
-  Waarschuwing 2
-  Waarschuwing 3
-  Waarschuwing 4
-  Waarschuwing 5
-  Waarschuwing 6
-  Waarschuwing 7
-  Waarschuwing 8
-  Waarschuwing 9
-  Waterpart - Waterkering
-  Waterpart - Waterkering
-  Oudebestemmingen
-  Vrijwillige - Oude
-  Functiebepalingen
-  Doornveld
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib
-  Hooib



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- A Agrarisch
- H Horeca
- N Natuur
- R-RWT Recreatie - Recreatiebedrijf
- R-RWT-BV Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreugd
- R-RWT-W Recreatie - Recreatiewoningterrein
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen
- W-BV Wonen - Bosreugd
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Geleidsaanduidingen
- Wijfingszone - dijk
- Funciesanduidingen
- bedrijfsvoering
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verbalisatie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding afgesloten - bebouwing
- Maatvoering
- maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren
- relatie
- Verfaring
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen

NAAM PLAN
Chw Bestemmingsplan recreatierreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023

NAAM CML-BESTAND
 NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01

DATUM
 6-12-2023

BLAD VAN BLADEN
 8 VAN 12

FORMAAT
 A1



TEKENAAR
 MvL

SCHAAL
 1:1000



LEGENDA

	Planlijn
	Beleidslijn
	Agarisch
	Natuur
	Recreatie - Recreatiegebied
	Recreatie - Recreatiegebied - Sportveld
	Sport
	Tuin
	Uitvoer
	Water
	Water - Bootsteeg
	Outdoorrecreatie
	Water - Activatiegebied 1
	Water - Activatiegebied 2
	Water - Activatiegebied 3
	Water - Activatiegebied 4
	Water - Activatiegebied 5
	Water - Activatiegebied 6
	Water - Activatiegebied 7
	Water - Activatiegebied 8
	Water - Activatiegebied 9
	Water - Activatiegebied 10
	Water - Activatiegebied 11
	Water - Activatiegebied 12
	Water - Activatiegebied 13
	Water - Activatiegebied 14
	Water - Activatiegebied 15
	Water - Activatiegebied 16
	Water - Activatiegebied 17
	Water - Activatiegebied 18
	Water - Activatiegebied 19
	Water - Activatiegebied 20
	Water - Activatiegebied 21
	Water - Activatiegebied 22
	Water - Activatiegebied 23
	Water - Activatiegebied 24
	Water - Activatiegebied 25
	Water - Activatiegebied 26
	Water - Activatiegebied 27
	Water - Activatiegebied 28
	Water - Activatiegebied 29
	Water - Activatiegebied 30
	Water - Activatiegebied 31
	Water - Activatiegebied 32
	Water - Activatiegebied 33
	Water - Activatiegebied 34
	Water - Activatiegebied 35
	Water - Activatiegebied 36
	Water - Activatiegebied 37
	Water - Activatiegebied 38
	Water - Activatiegebied 39
	Water - Activatiegebied 40
	Water - Activatiegebied 41
	Water - Activatiegebied 42
	Water - Activatiegebied 43
	Water - Activatiegebied 44
	Water - Activatiegebied 45
	Water - Activatiegebied 46
	Water - Activatiegebied 47
	Water - Activatiegebied 48
	Water - Activatiegebied 49
	Water - Activatiegebied 50
	Water - Activatiegebied 51
	Water - Activatiegebied 52
	Water - Activatiegebied 53
	Water - Activatiegebied 54
	Water - Activatiegebied 55
	Water - Activatiegebied 56
	Water - Activatiegebied 57
	Water - Activatiegebied 58
	Water - Activatiegebied 59
	Water - Activatiegebied 60
	Water - Activatiegebied 61
	Water - Activatiegebied 62
	Water - Activatiegebied 63
	Water - Activatiegebied 64
	Water - Activatiegebied 65
	Water - Activatiegebied 66
	Water - Activatiegebied 67
	Water - Activatiegebied 68
	Water - Activatiegebied 69
	Water - Activatiegebied 70
	Water - Activatiegebied 71
	Water - Activatiegebied 72
	Water - Activatiegebied 73
	Water - Activatiegebied 74
	Water - Activatiegebied 75
	Water - Activatiegebied 76
	Water - Activatiegebied 77
	Water - Activatiegebied 78
	Water - Activatiegebied 79
	Water - Activatiegebied 80
	Water - Activatiegebied 81
	Water - Activatiegebied 82
	Water - Activatiegebied 83
	Water - Activatiegebied 84
	Water - Activatiegebied 85
	Water - Activatiegebied 86
	Water - Activatiegebied 87
	Water - Activatiegebied 88
	Water - Activatiegebied 89
	Water - Activatiegebied 90
	Water - Activatiegebied 91
	Water - Activatiegebied 92
	Water - Activatiegebied 93
	Water - Activatiegebied 94
	Water - Activatiegebied 95
	Water - Activatiegebied 96
	Water - Activatiegebied 97
	Water - Activatiegebied 98
	Water - Activatiegebied 99
	Water - Activatiegebied 100

Gemeente Dalfsen

NAAM PLAN
Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023

NAAM GML-BESTAND: NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01 DATUM: 6-12-2023 BLAD VAN BLADEN: 9 VAN 12 FORMAAT: A0

Best M Ingenieursbureau
Molenweg 107 1421 BZ ALMEREZIEBIC
06 13300811 info@best.nl

TEKENAAR: MvL SCHAAL: 1:1000



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen**
- Agrarisch
- Horeca
- Natuur
- Recreatie - Recreatiebedrijf
- Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreugd
- Recreatie - Recreatiewoningterrein
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Wonen
- Wonen - Bosreugd
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Geleidsaanduidingen**
- vlijfwegzone - dijk
- Funciesoortbepalingen**
- bedrijfsvoering
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verba/recreatie
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
- Maatvoering**
- maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren**
- relatie
- Verfaring**
- Ondergrond

Gemeente Dalfsen

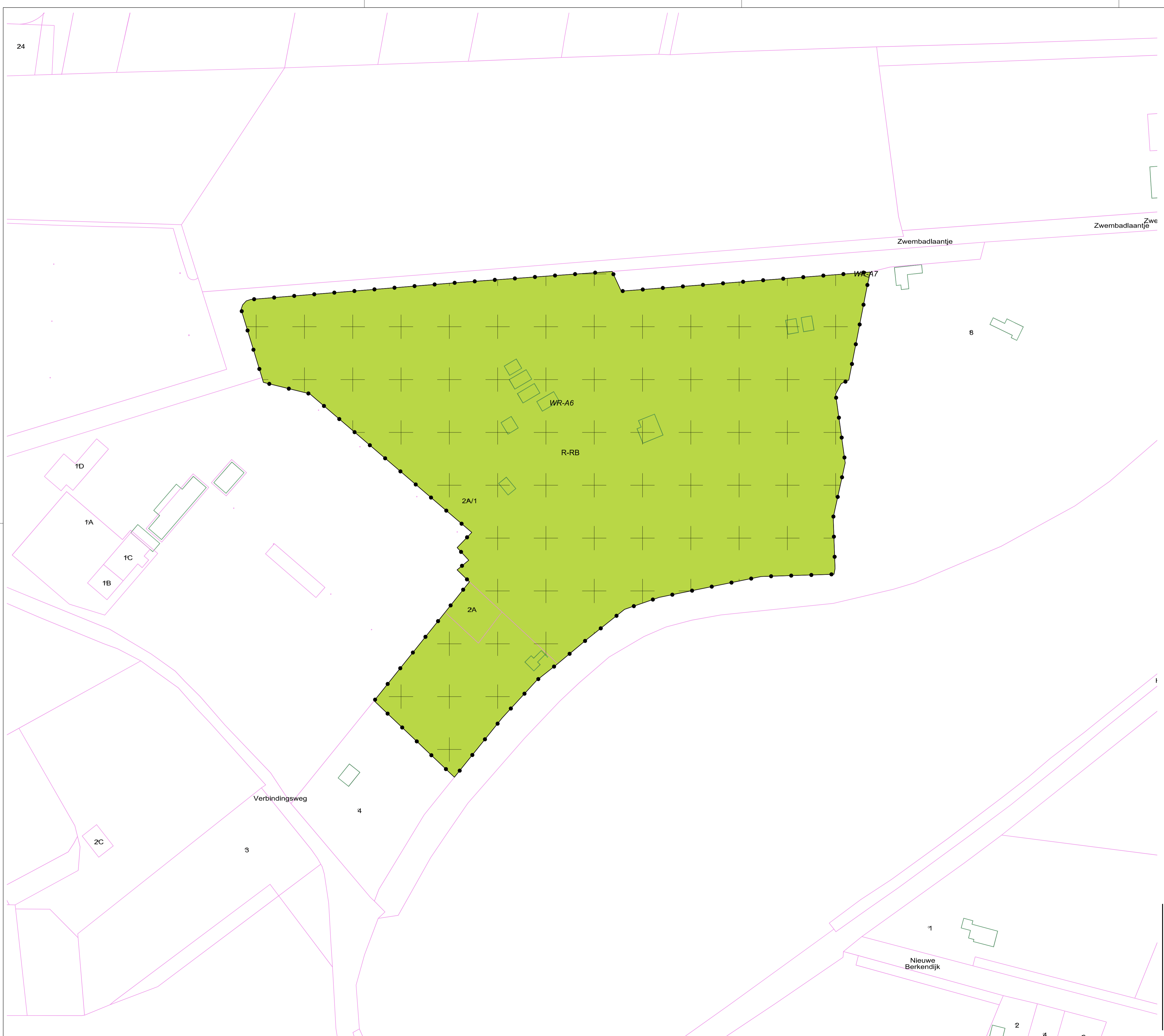
NAAM PLAN
Chw Bestemmingsplan recreatierreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023

NAAM CML-BESTAND: NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01 DATUM: 6-12-2023 BLAD VAN BLADEN: 11 VAN 12 FORMAAT: A1

TEKENAAR: MvL SCHAAL: 1:1000

BEST M ingenieursbureau
 Molenveg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
 06 13300041 info@bestm.nl

BJZ.nu
 Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
 0546 454466 www.bjz.nu



LEGENDA

- Plangebied
- Plangrens
- Bestemmingen
- Agrarisch
- Horeca
- Natuur
- Recreatie - Recreatiebedrijf
- Recreatie - Recreatiebedrijf - Bosreugd
- Recreatie - Recreatiewoningterreinen
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Wonen
- Wonen - Bosreugd
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 6
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8
- Waarde - Archeologie 9
- Waterstaat - Waterkering
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie
- Geleedeaanduidingen
vijftragszone - dijk
- Functieaanduidingen
bedrijfsvoering
- horeca tot en met categorie 3
- horeca
- kampeerterrein
- landschapswaarden
- parkeerterrein
- specifieke vorm van horeca - groepsaccommodatie
- specifieke vorm van wonen - permanente bewoning
- specifieke vorm van wonen - deelwoning
- verbafsrecreatie
- Bouwvlak
bouwvlak
- Bouwaanduidingen
specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering
- specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwerken
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding afgesloten - bebouwing
- Maatvoering
maximum aantal recreatiewoningen
- Figuren
relatie
- Verkeering
Ondergrond

Gemeente Dalfsen

NAAM PLAN
Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen Actualisering 2023

NAAM CML-BESTAND
NL.IMRO.0148.Rterwng2023-on01

DATUM
6-12-2023

BLAD VAN BLADEN
12 VAN 12

FORMAAT
A1

TEKENAAR
MvL

SCHAAL
1:1000

Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 info@bestm.nl

BJZ.nu
Twentepoort Oost 16A 7609 RC Almelo
0546 454466 www.bjz.nu