



**1e herziening  
bestemmingsplan  
Recreatieterreinen  
en  
recreatiewoningen  
gemeente Dalfsen**



**1e herziening  
bestemmingsplan  
Recreatieterreinen  
en  
recreatiewoningen  
gemeente Dalfsen**

**Auteur: Marjan Nagelhout  
Afdeling: Witpaard  
Datum: augustus 2015**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
1.4 Opbouw toelichting	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
4.1 Algemeen	13
4.2 Huidige situatie	13
4.3 Nieuwe situatie	15
<b>Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
<b>Hoofdstuk 6 Zienswijzen en kennisgeving</b>	<b>19</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 1 Nota van zienswijzen</b>	<b>23</b>

<b>Regels</b>		<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>27</b>
Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	32
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>33</b>
Artikel 3	Agrarisch	33
Artikel 4	Horeca	34
Artikel 5	Recreatie - Recreatiebedrijf	36
Artikel 6	Recreatie - Recreatiewoningenterrein	40
Artikel 7	Sport	42
Artikel 8	Verkeer	43
Artikel 9	Wonen	44
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	47
Artikel 11	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	48
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>49</b>
Artikel 12	Antidubbeltelregel	49
Artikel 13	Algemene bouwregels	50
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 16	Algemene procedureregels	53
Artikel 17	Overige regels	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 18	Overgangsrecht bouwwerken	55
Artikel 19	Overgangsrecht gebruik	56
Artikel 20	Slotregel	57
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>59</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Horecalijst</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Lijst van permanente bewoning</b>	<b>65</b>
<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>67</b>

# Toelichting





# Hoofdstuk 1    Inleiding

## 1.1        **Aanleiding**

Voor de verblijfsrecreatieve terreinen in de gemeente Dalfsen geldt het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Het geldende bestemmingsplan moet op een aantal onderdelen worden geactualiseerd. Dit wordt veroorzaakt doordat in een aantal gevallen bij de vaststelling gebruik is gemaakt van een gedateerde digitale ondergrond of door een onjuiste weergave van de GBKN. Bovendien worden de regels geactualiseerd.

Voor een aantal locaties wordt het bouwvlak aangepast, bestemmingen en aanduidingen gewijzigd en een aanvulling opgenomen voor de regeling voor carports en het strijdig gebruik. Het uitgangspunt is dat belanghebbenden dezelfde planologische rechten krijgen/behouden als de rechten die ze hadden op grond van het planologische regiem dat gold voor dit bestemmingsplan.

Om deze aanpassingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' nodig. De voorliggende bestemmingsplanherziening biedt de planologisch-juridische regeling van deze aanpassingen.

## 1.2        **Situering van het plangebied**

Het plangebied bestaat uit tien verblijfsrecreatieve terreinen. 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
- Rosengaardeweg
- Camping Heidepark
- Camping de Rietkraag

Voor enkele locaties worden zowel de verbeelding als de regels aangepast, voor de overige locaties worden enkel de regels aangepast.

### **1.3 De bij het plan behorende stukken**

Het "1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding ID plannr. NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz1-vs01;
- planregels.

Op de verbeelding is - voor de locaties waarvan de verbeelding wordt herzien - de bestemming van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin een planbeschrijving is opgenomen.

### **1.4 Opbouw toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd: Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van het gevoerde overleg, zijn beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 worden eventuele zienswijzen behandeld.

## **Hoofdstuk 2      Beleidskader**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een herziening is van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen', is sprake van voortzetting van het bestaande beleid en is geen sprake van nieuwe beleidsuitgangspunten. Daarom wordt voor het beleidskader korthedshalve verwezen naar dat bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 3      Onderzoek

De milieu- en omgevingsaspecten hoeven niet opnieuw te worden beschouwd. De aanpassingen in het voorliggende plan ten opzichte van 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' betreffen uitsluitend enkele bouwvlakken en aanpassingen van de bestemmingen en aanduidingen conform eerder geldende planologisch-juridische situaties en beperkte, ondergeschikte aanpassingen van de regels. Ze hebben geen gevolgen voor de milieu- en omgevingsaspecten. Voor deze aspecten wordt verwezen naar de genoemde plannen.



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen / regeling er nu voor het plangebied gelden en op welke wijze deze worden herzien met het voorliggende bestemmingsplan.

### 4.2 Huidige situatie

#### De Stuw 46

Op de locatie is een recreatiewoning aanwezig. In het bestemmingsplan 'De Stuw' was hiervoor een bouwvlak opgenomen. De aanwezige recreatiewoning ligt binnen dat bouwvlak. Het bouwvlak is niet correct overgenomen in het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'.

#### Rosengardeweg 62 en naast nummer 38

De locaties betreffen twee onbebouwde percelen. In het bestemmingsplan 'Rosengardeweg' was voor deze percelen de mogelijkheid opgenomen om een recreatiewoning te bouwen. De betreffende bouwvlakken zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'.

#### Nierveer, een aantal adressen

Op het terrein zijn recreatiewoningen aanwezig. De bouwvlakken voor deze recreatiewoningen waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Nierveer'. In het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' is voor drie locaties een bouwvlak teveel opgenomen.

#### Maneweg 7 en 9

De locaties Maneweg 7 en 9 liggen op het perceel Q, 1775. In het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' is voor het perceel een woonbestemming met een bouwvlak opgenomen. Echter, Maneweg 7 en 9 liggen op een recreatieterrein en dus is de woonbestemming niet correct. Nummer 7 is de oorspronkelijke bedrijfswoning. Nummer 9 is een recreatiewoning (permanente bewoning toegestaan) annex receptie voor het recreatieterrein.

#### Hammerweg 10

De locatie Hammerweg 10 was opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan '1e herziening recreatieterrein Vlierhoek Hammerweg 10'. Vervolgens is de locatie opgenomen in zowel het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' als in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen'. De locatie is in deze bestemmingsplannen verschillend bestemd.

#### Regeling carports

In het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' is geen begripsbepaling opgenomen voor carports en is in de algemene afwijkingsregels ook geen maximale oppervlaktemaat opgenomen. In het kader van "goede ruimtelijke ordening" is dit echter wel gewenst.

### Het laten gebruiken van recreatiewoningen

Voor het gebruik van recreatiewoningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Echter, in het kader van de ruimtelijke ordening is het gewenst om ook 'het laten gebruiken' van recreatiewoningen toe te voegen aan de specifieke gebruiksregels.

### Bedrijfswoningen

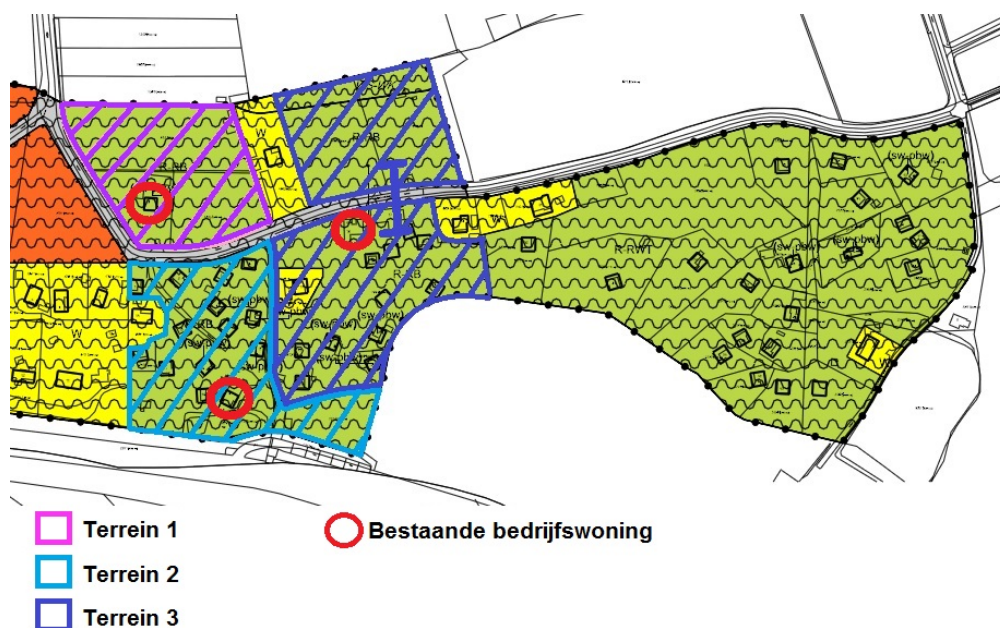
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het al dan niet toestaan van bedrijfswoningen.

Binnen de bestemming 'Horeca' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatiebedrijf' is voor bedrijfswoningen de volgende regeling opgenomen:

- a. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij het **bestaand** aantal bedrijfswoningen meer bedraagt, in welk geval dat aantal is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;

Een voorbeeld hiervan zijn de terreinen aan De Stuw / Maneweg. Daar zijn drie terreinen met de bestemming 'Recreatie - Recreatiebedrijf' gelegen. Deze terreinen hebben een bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoningen zijn als zodanig toegestaan. Op de volgende afbeelding is dit in beeld gebracht.



Afbeelding: Voorbeeld bedrijfswoningen

Het bovenstaande is ter verduidelijking opgenomen. De regeling voor de bedrijfswoningen blijft in stand.



## 4.3

### **Nieuwe situatie**

#### **De Stuw 46**

Voor de locatie De Stuw 46 wordt het bouwvlak opgenomen conform het oorspronkelijke bestemmingsplan 'De Stuw'. Het bouwvlak wordt verschoven naar het perceel Q 2152.

#### **Rosengardeweg 62 en naast nummer 38**

Voor de percelen Rosengardeweg 62 en naast nummer 38 wordt een bouwvlak opgenomen conform het bestemmingsplan 'Rosengardeweg'.

#### **Nierveer, een aantal adressen**

De bouwvlakken voor de recreatiewoningen worden hersteld volgens het bestemmingsplan 'Nierveer'. Voor 3 locaties wordt het bouwvlak verwijderd.

#### **Maneweg 7 en 9**

Voor Maneweg 7 en 9 (perceel Q, 1775) wordt de bestemming 'Wonen' aangepast naar de bestemming 'Recreatie - Recreatiebedrijf'.

Voor Maneweg 7 wordt, de bedrijfswoning, wordt het bouwvlak overgenomen. Maneweg 7 was en is de bedrijfswoning. Bij De Stuw zijn meerdere terreinen met bedrijfswoningen aanwezig. Zie paragraaf 4.2.

Voor Maneweg 9 wordt een bouwvlak voor de bestaande recreatiewoning opgenomen. Op deze locatie is permanente bewoning toegestaan. Daarom wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' toegevoegd en wordt de locatie opgenomen in de bijlage bij de regels.

#### **Hammerweg 10**

De locatie wordt bestemd conform de situatie uit het oorspronkelijke bestemmingsplan '1e herziening recreatieterrein Vlierhoek, Hammerweg 10', namelijk een woonbestemming en een agrarische gebiedsbestemming.

#### **Regeling carports**

In de regels wordt een begripsbepaling voor carports opgenomen en wordt in de algemene afwijkingsregels een maximale oppervlaktemaat voor carports toegevoegd, namelijk 30 m<sup>2</sup>.

#### **Het laten gebruiken van recreatiewoningen**

In de regels wordt aan de specifieke gebruiksregels over het gebruik van recreatiewoningen ook 'het laten gebruiken' van recreatiewoningen toegevoegd. Dit betreft de artikelen 5.5 en 6.5.



## Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een bestemmingsplan dat in hoofdlijnen conserverend is, waarbij de juridisch-planologische situatie van een aantal locaties wordt hersteld. Binnen de terreinen is ruimte om het terrein, binnen een aantal randvoorwaarden, naar eigen inzicht in te vullen. Of dit gebeurt, hangt af van het initiatief van de eigenaar van het terrein. Eventuele kosten voor het herinrichten van een recreatieterrein zijn voor rekening van de eigenaar. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is daarom geen exploitatieplan nodig.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft de gemeente onderzocht of er mogelijk belangen van derden worden geschaad. Ook heeft er vooroverleg met de betrokken overheidsinstanties plaatsgevonden.

#### Inspraak

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor derden. Als er toch bezwaren zijn dan kunnen deze via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

#### Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. Er is één reactie ingekomen van de provincie. De provincie laat weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.



## **Hoofdstuk 6      Zienswijzen en kennisgeving**

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In Bijlage 1 is de zienswijzennota opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

### **Kennisgeving**

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' is een kennisgeving gedaan aan de daartoe aangewezen instanties. Er is één reactie ingekomen van de provincie. De provincie laat weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

augustus 2015.



## **Bijlagen bij toelichting**





## **Bijlage 1 Nota van zienswijzen**



---

## **Nota van Zienswijzen en kennisgeving**

---

Augustus 2015

## Inhoudsopgave

### Zienswijzen **3**

1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Zienswijzen .....	3
1.2.1.	Indiener 1 (Zaaknummer Z27761).....	3

### Kennisgeving **6**

1.3.	Algemeen.....	6
1.4.	Kennisgevingspartners .....	6
1.4.1.	Provincie Overijssel.....	6

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" heeft van **25 juni 2015 tot en met 5 augustus 2015** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is in deze nota weergegeven en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

## 1.2. Zienswijzen

### 1.2.1. Indiener 1 (Zaaknummer Z27761)

Inhoud zienswijze:

#### Voorgeschiedenis

##### *Gebiedsanalyse*

Onze woning en perceel Fazantenbosweg 19 is gelegen op landgoed de Witte Belten in de bij u bekende buitenplaats Hessum. De toegang tot de Fazantenbosweg 19 loopt via de Bosweg. De Bosweg sluit weer aan op de Tolhuisweg. De Tolhuisweg is de doorgaande weg ten zuiden van de Vecht tussen Ommen en Dalfsen. Deze buitenplaats ligt direct ten noorden van de Tolhuisweg.

De buitenplaats is rond 1974 ontwikkeld door de familie von Martels. Er staan 13 woningen op deze buitenplaats die in eerste instantie allen bedoeld waren voor recreatief gebruik. Inmiddels zijn de woningen door de jaren heen veranderd qua bouwstijl en gebruik. Er is een diversiteit aan bouwstijlen; de ene woning is uitgevoerd met een zadeldak, de ander met een plat dak. Er zijn woningen met garage en/of opstallen, de ander zonder garage en/of opstallen. De woningen worden verschillend gebruikt; op de één rust een (permanente) woonbestemming, de ander bezit een recreatieve bestemming met al dan niet een objectgebonden gedoogbeschikking. De woningen waar een objectgebonden gedoogbeschikking op rust, worden in de praktijk eigenlijk permanent recreatief gedoogd. Ook zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. Fazantenbosweg nr. 19 heeft als uitzondering alleen een recreatieve bestemming.

##### *Aankoop*

Op 29 oktober 2014, vooruitlopend op een definitieve aankoop van de woning Fazantenbosweg 19, hebben wij een gesprek gehad met een ambtenaar van de gemeente Dalfsen met het verzoek ons op dit adres te mogen inschrijven in het bevolkingsregister. Ook is door ons uitleg gegeven op de wijze waarop wij de woning willen gebruiken; namelijk het altijd (volledige jaar) kunnen verblijven in dit object op die momenten dat wij dat wensen. Wij hebben tevens aangegeven dat wij ook op andere plekken in Nederland en in het buitenland verblijven, ook op die momenten dat wij dat wensen. Op basis van dit gesprek is door de gemeente Dalfsen een brief opgesteld dd. 10 december 2014 (uw kenmerk: Z09134) waarin wordt bevestigd dat wij staan ingeschreven op dit adres. Tijdens het gesprek in

oktober 2014 is niet door uw gemeente aan ons kenbaar gemaakt dat inschrijven in de Gemeente Dalfsen niet wenselijk zou zijn.

In december 2014 hebben wij de woning Fazantenbosweg 19 Dalfsen aangekocht. Deze woning is gekocht met de insteek als recreatieve woning waar het volledige jaar gerecreëerd kan worden. Bij de aankoop van deze woning is contact geweest met de ambtenaar van de gemeente Dalfsen. Het was de gemeente Dalfsen dus bekend wat de insteek is: namelijk het in vrijheid kunnen verblijven in dit object en het ingeschreven staan op dit adres.

De gemeente Dalfsen heeft ingestemd met het inschrijven op het adres Fazantenbosweg 19, een voor ons zeer belangrijke reden om de aankoop van het object verder te bewerkstelligen. Wij hebben immers bewust gekozen om deze woning in de prachtige bosrijke gemeente Dalfsen te kopen om daar naar alle rust en vrijheid te kunnen verblijven.

#### Huidige situatie

Gebleken is dat de gemeente de (gewenste) verblijfssituatie niet honoreert. Dat is gebleken uit correspondentie en gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen eind 2014 en medio 2015, met een ambtenaar en een wethouder. Direct na de aankoop van de woning zijn zelfs handhavingsacties (in de vorm van controles ter plaatse) vanuit uw gemeente aan de orde. Een hoogst onprettige situatie voor ons.

Wij willen niet langer in deze onzekere en onprettige situatie verkeren. Om die reden hebben wij een woning op het oog in een andere gemeente die wij als hoofdverblijf gaan gebruiken. Vanaf daar zullen wij afwisselend in Vinkeveen, Spanje en Dalfsen verblijven. Wij zullen ons dan ook op het adres in deze gemeente inschrijven. Een tweede optie die wij onderzoeken is de mogelijkheid van inschrijving bij een woningbouwvereniging voor een woning. De recreatiewoning aan de Fazantenbosweg 19 willen wij recreatief blijven gebruiken voor ons zelf en voor verhuur aan anderen. Maar wij zijn bijvoorbeeld in de zomer en het najaar bezig met het moderniseren en verbouwen van de recreatiewoning. Wij overnachten om die reden daar dan regelmatig. Het blijft ons echter onduidelijk of dat dan wel of niet mogelijk is. In het laatste gesprek met de wethouder is ons gezegd dat wij alleen de wintermaanden aaneengesloten in de woning zouden mogen verblijven o.b.v. de brief die de Gemeente Dalfsen heeft geschreven dd. 10 december 2014, gedurende een periode van vier maanden. Wij hebben begrepen dat de termijn om in de recreatiewoning te verblijven daarna dan "op" is. Concreet zou dit dus betekenen dat wij de gehele zomerperiode niet zouden mogen recreëren. Een voor ons absoluut onwenselijke situatie.

#### Verzoek verduidelijking regels bestemmingsplan

Uit uw brieven maken wij op dat het bestemmingsplan leidend is om te bepalen hoe een recreatiewoning gebruikt mag worden. In het bestemmingsplan wordt in artikel 1 'Begripsbepalingen' wel uitgelegd wat onder recreatiewoning wordt verstaan: 'een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben'. Concreet wordt niet vermeld wat onder recreatief verblijf wordt verstaan. In de regels staat niets over tijdsperiode of wanneer er sprake is van hoofdverblijf elders.

Wij verzoeken de gemeente dan ook om in deze herziening meer duidelijkheid te geven over wat de reikwijdte is van recreatief (nacht)verblijf. Heeft u behoefte aan een persoonlijke toelichting op het bovenstaande dan vernemen wij dat graag.

#### **Reactie gemeente**

De 1<sup>e</sup> herziening van het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen beoogt een aantal omissies uit het moederplan te herstellen. Uitgangspunt is dat de belanghebbenden dezelfde rechtspositie behouden als die ze hadden in het bestemmingsplan dat gold voorafgaande aan het moederplan.

In de kern heeft de zienswijze betrekking op gebruik van de recreatiewoning Fazantenbosweg 19 als hoofdverblijf gedurende een onbepaalde periode per jaar. Uit de bestemmingsomschrijving in combinatie met de definities volgt dat het gebruik of het laten gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning niet mogelijk is.

Als de recreatiewoning als hoofdverblijf wordt gebruikt is er sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden, als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen is er sprake van een hoofdverblijf, hetgeen betekent dat er sprake is van permanente bewoning. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake als de bewoner gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 (4 maanden) van die tijd het adres van het recreatieverblijf als woonadres in gebruik heeft.

Zijn er meerdere adressen waar iemand woont, dan geldt als woonadres het adres waar naar redelijke verwachting gedurende een halfjaar de meeste malen overnacht zal worden (definitie in navolging van de Wet Basisregistratie personen). Overigens wil dit niet zeggen dat wanneer je een aantal weken of maanden weg bent uit de recreatiewoning, er geen sprake kan zijn van permanente bewoning. Als je vanuit de recreatiewoning het sociale en maatschappelijke leven leidt, is er namelijk geen sprake meer van recreatief gebruik, maar van permanente bewoning. Nogmaals het gaat dus niet alleen om de duur van het strijdige gebruik, maar om de strijdigheid van de activiteit met de regels die in het geldende bestemmingsplan staan.

Soms is het niet duidelijk waar iemand zijn hoofdverblijf heeft als iemand gedurende een bepaalde periode in een recreatiewoning verblijft en de rest van het jaar in het buitenland. Hoe langer de periode is dat iemand in een recreatiewoning verblijft, des te aannemelijker is het dat de recreatiewoning als hoofdverblijf (centrum van sociale of maatschappelijke activiteiten) fungeert. Het kan ook voorkomen dat iemand voor het grootste deel van het jaar in het buitenland verblijft. Betrokkene zal dan aan moeten tonen dat hij zijn hoofdverblijf elders (in het buitenland) heeft en dat de recreatiewoning wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming recreatie. De omstandigheid dat iemand is ingeschreven in de GBA op het adres van een recreatiewoning, is een indicatie dat betrokkene in de recreatiewoning woont. Het is aan betrokkene om dit vermoeden te ontkrachten. Dat moet wel met concrete feiten worden onderbouwd.

Kortom, de definities en doeleindenomschrijvingen in het ontwerpbestemmingsplan geven het kader aan wat er mogelijk is voor het gebruik van een recreatiewoning. Het uitgangspunt is dat het gebruik als hoofdverblijf in een recreatiewoning niet mogelijk is.

**Conclusie:**

***Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.***

# Kennisgeving

---

## 1.3. Algemeen

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan “1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

## 1.4. Kennisgevingspartners

### 1.4.1. Provincie Overijssel

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat de provincie weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

*De reactie van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.*



# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen van de gemeente Dalfsen, waarbij geldt dat alleen de gemarkeerde teksten in de regels de regels betreffen van dit plan; voor de leesbaarheid zijn ze weergegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen';

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz1-vs01 met de bijbehorende regels en eventuele 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:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Voorbeelden zijn: arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, architect, notaris, accountant, makelaar, verzekeringsagent of geestelijk verzorger;

#### 1.6 aanpijling

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

#### 1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

#### 1.8 bebouwingspercentage

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

#### 1.9 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;

#### 1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- 1.11 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;
- 1.12 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;
- 1.13 bestaand**  
Met betrekking tot bebouwing:  
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:  
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan via een omgevingsvergunning;
- 1.14 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- 1.16 bijbehorend bouwwerk**  
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond stand gebouw of ander bouwwerk met een dak;
- 1.17 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 van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwlaag**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.20 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- 1.24 carport**  
een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden;
- 1.25 centrale voorzieningen**  
samengebrachte faciliteiten behorend bij en gericht op het ondersteunen en versterken van de hoofdfunctie;
- 1.26 dak**  
iedere bovenbeeindiging van een gebouw;
- 1.27 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;
- 1.28 duurzame recreatiewoning**  
een recreatiewoning uitgevoerd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) volgens NEN 7120 van ten hoogste 0,2;
- 1.29 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.30 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.31 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;
- 1.32 landschappelijke waarde**  
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.33 maaiveld**  
de gemiddelde hoogte van het terrein grenzende aan de gevels;
- 1.34 nadere eis**  
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.35 omgevingsvergunning**  
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.36 onderkomens**  
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

**1.37 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 m<sup>2</sup>. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan;

**1.38 peil**

1. 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;
2. 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;
3. indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil;

**1.39 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.40 plankaart**

- a. de analoge verbeelding van het **1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen**, bestaande uit de kaart met tekeningnummer **NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz1-vs01**;
- b. de digitale verbeelding van het **1e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen**;

**1.41 prostitutie**

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

**1.42 recreatiewoning**

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.43 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.44 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;

**1.45 trekkershut**

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

**1.46 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;

- 1.47**            **voorgevel**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.48**            **winkel**  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
- 1.49**            **woning**  
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Gebouwen en bouwwerken**

#### *2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:*

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

#### *2.1.2 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.

#### *2.1.3 De breedte van een gebouw:*

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

#### *2.1.4 De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### *2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### *2.1.7 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.

#### *2.1.8 De inhoud van de recreatiewoning*

Voor de toepassing van artikel **5.2.2** en **6.2.1** wordt onder de inhoud van de recreatiewoning verstaan: 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- 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 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. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- c. de waterhuishouding;
- d. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);
- e. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes);
- f. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen 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 2 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 2 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; met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, terrassen, parkeer-, waterhuishoudkundige-, sport-, spel- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

#### 4.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 **16.1** 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 2 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 Recreatie - Recreatiebedrijf

### 5.1 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 2 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.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 *Gebouwen voor centrale voorzieningen*

Voor gebouwen voor **centrale voorzieningen** gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de **bestaand** 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.

#### 5.2.2 *Recreatiewoningen*

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. het **bestaand** aantal recreatiewoningen is toegestaan;
- 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.

#### 5.2.3 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen*

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

- 5.2.4 *Bedrijfswoningen*  
Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
- per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij het **bestaand** aantal bedrijfswoningen meer bedraagt, in welk geval dat aantal is toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;
  - de inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
  - de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen.
- 5.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*  
Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
- de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
  - 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.
- 5.2.6 *Stacaravans*  
Voor stacaravans gelden de volgende regels:
- de oppervlakte van een stacaravan met bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.
- 5.2.7 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij stacaravans*  
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij stacaravans zijn niet toegestaan.
- 5.2.8 *Trekkershutten, tenthuisjes en experimenteerruimte*  
Voor trekkershutten, tenthuisjes, experimenteerruimte en daarmee vergelijkbare bouwwerken die gebruikt worden als verblijfsrecreatieve accommodatie gelden de volgende regels:
- de oppervlakte van een trekkershutten, tenthuisjes en experimenteerruimte en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer dan 70m<sup>2</sup> bedragen, inclusief de aangebouwde luifel en/of veranda met een maximum van 5 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.
- 5.2.9 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij trekkershutten*  
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij trekkershutten zijn niet toegestaan.
- 5.2.10 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*  
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak, gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
  - de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 15 m bedragen;
  - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 5.2.11

##### *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 zichtbaar vanaf de openbare weg en aangegeven in Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan zijn verzekerd.

### 5.3

#### **Nadere eisen**

#### 5.3.1

##### *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.

#### 5.3.2

##### *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 5.4

#### **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.4.1

##### *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in **5.2.1** 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 1 Beeldkwaliteitsplan;
- b. het bepaalde in **5.2.2** ten behoeve van een **duurzame recreatiewoning** met een inhoud van 330 m<sup>3</sup>.

#### 5.4.2

##### *Afwegingskader*

Een in **5.4.1** 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.

### 5.5

#### **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 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**';
- 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 1 Beeldkwaliteitsplan.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **5.1 juncto 1.12** en kan huisvesting van twee huishoudens in één bouwmassa worden toegestaan indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. **5.1** 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 m<sup>3</sup> 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.

### 5.6.2 *Afwegingskader*

Een in **5.6.1** 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 6 Recreatie - Recreatiewoningenterrein**

### **6.1 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.

### **6.2 Bouwregels**

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

#### *6.2.1 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 m<sup>3</sup> 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.

#### *6.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen*

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

#### *6.2.3 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.

#### *6.2.4 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 1 Beeldkwaliteitsplan zijn verzekerd.



## 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 **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in **6.2.1 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 afscherpende beplanting minimaal 2 meter bedraagt;
  3. het bepaalde in **6.2.1** en **6.2.2** 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 1 Beeldkwaliteitsplan;
- b. het bepaalde in **6.2.1** ten behoeve van een **duurzame recreatiewoning** met een inhoud van 330 m<sup>3</sup>.

## 6.5 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 **19.5** 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 1 Beeldkwaliteitsplan

## **Artikel 7 Sport**

### **7.1 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.

### **7.2 Bouwregels**

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

#### *7.2.1 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.

#### *7.2.2 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.

### **7.3 Nadere eisen**

#### *7.3.1 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.

#### *7.3.2 Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 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

### **8.2 Bouwregels**

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

#### *8.2.1 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 9 Wonen

### 9.1 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 is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'hovenier'** een hoveniersbedrijf is toegestaan;
- 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 m<sup>2</sup> 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.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- 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.

## 9.2.2

### *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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
  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.

## 9.2.3

### *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.

## 9.3

### **Nadere eisen**

### 9.3.1

#### *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.

### 9.3.2

#### *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 9.4

### **Afwijken van de bouwregels**

### 9.4.1

#### *Afwijken*

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

- a. **9.2.1** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. **9.2.1** ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. **9.2.2** 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. **9.2.2** en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijk oppervlakte tussen de 50 tot 100 m<sup>2</sup> - één bijbehorend bouwwerk met een gelijk oppervlak toestaan;
- e. **9.2.2** en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en meer - één bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m<sup>2</sup> toestaan.

### 9.4.2

#### *Afwegingskader*

Een in **9.4.1** 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 10 Waterstaat - Waterkering**

### **10.1 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.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 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.

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 16 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### *10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

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

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **10.2** 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 11 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### **11.1 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.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 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.

#### *11.2.2 Uitzondering op verbod*

In afwijking van het bepaalde in **11.2.1** 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.

#### *11.2.3 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.

### **11.3 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;

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.4.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.2.1** en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

#### *11.4.2 Afwegingskader*

De in **11.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in **11.1** en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 12    Antidubbelregel**

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 13 Algemene bouwregels**

### **13.1 Afwijkende maatvoering**

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering bestaand aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering bestaand aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd.

### **13.2 Parkeren**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat per gebouw moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 14 Algemene gebruiksregels**

### **14.1 Strijdig gebruik**

#### *14.1.1 Verbod*

Het is verboden opstallen - of delen er van - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

#### *14.1.2 Strijdig gebruik*

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

#### *14.1.3 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.

### **14.2 Strafbepaling**

Overtreding van het verbod gesteld in **14.1.1** wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 15.1.1

##### *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze niet geldt voor de afmetingen van het bouwvlak;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport wordt gebouwd, **eventueel met overschrijding van bouwvlakgrenzen, mits:**
  1. de oppervlakte van de carport niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de structuur van het plan niet wordt aangetast en de ruimtelijke kwaliteit verbetert;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt verhoogd tot niet meer dan 40 m;
- g. 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. (hoek)erkeren over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

#### 15.1.2

##### *Afwegingskader*

Een in **15.1.1** 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 sociale veiligheid.

## **Artikel 16 Algemene procedureregels**

### **16.1 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 17 Overige regels**

### **17.1 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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht bouwwerken

#### 18.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### 18.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 18.3 Uitzondering

Het eerste lid 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.

## **Artikel 19    Overgangsrecht gebruik**

### **19.1            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 Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 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.

### **19.2            Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

### **19.3            Verbod**

Indien het gebruik, bedoeld in eerste lid, 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.

### **19.4            Uitzondering**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **19.5            Persoonsgebonden overgangsrecht**

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.5, onder a en artikel 19 is permanente bewoning van de recreatiewoning Rosengardeweg 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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan  
Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen.**

augustus 2015.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. ....

Voorzitter,

Griffier,



## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan**



# Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen



gemeente **Dalfsen** 

**W|TPAARD**



# INHOUD

<b>Hoofdstuk</b>	<b>1.</b>	<b>Plankader</b>	<b>4</b>
	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
<b>Hoofdstuk</b>	<b>2.</b>	<b>Dalfsen in beeld</b>	<b>8</b>
	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
<b>Hoofdstuk</b>	<b>3.</b>	<b>Toesingscriteria</b>	<b>18</b>
	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.

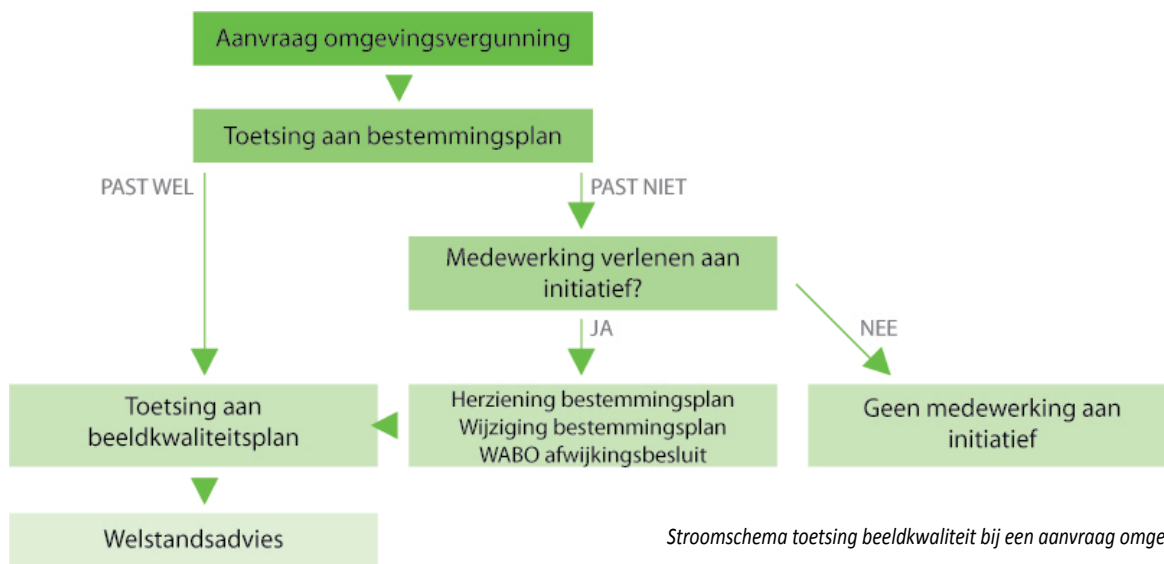
### **1.2.1 Duurzaamheid**

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;

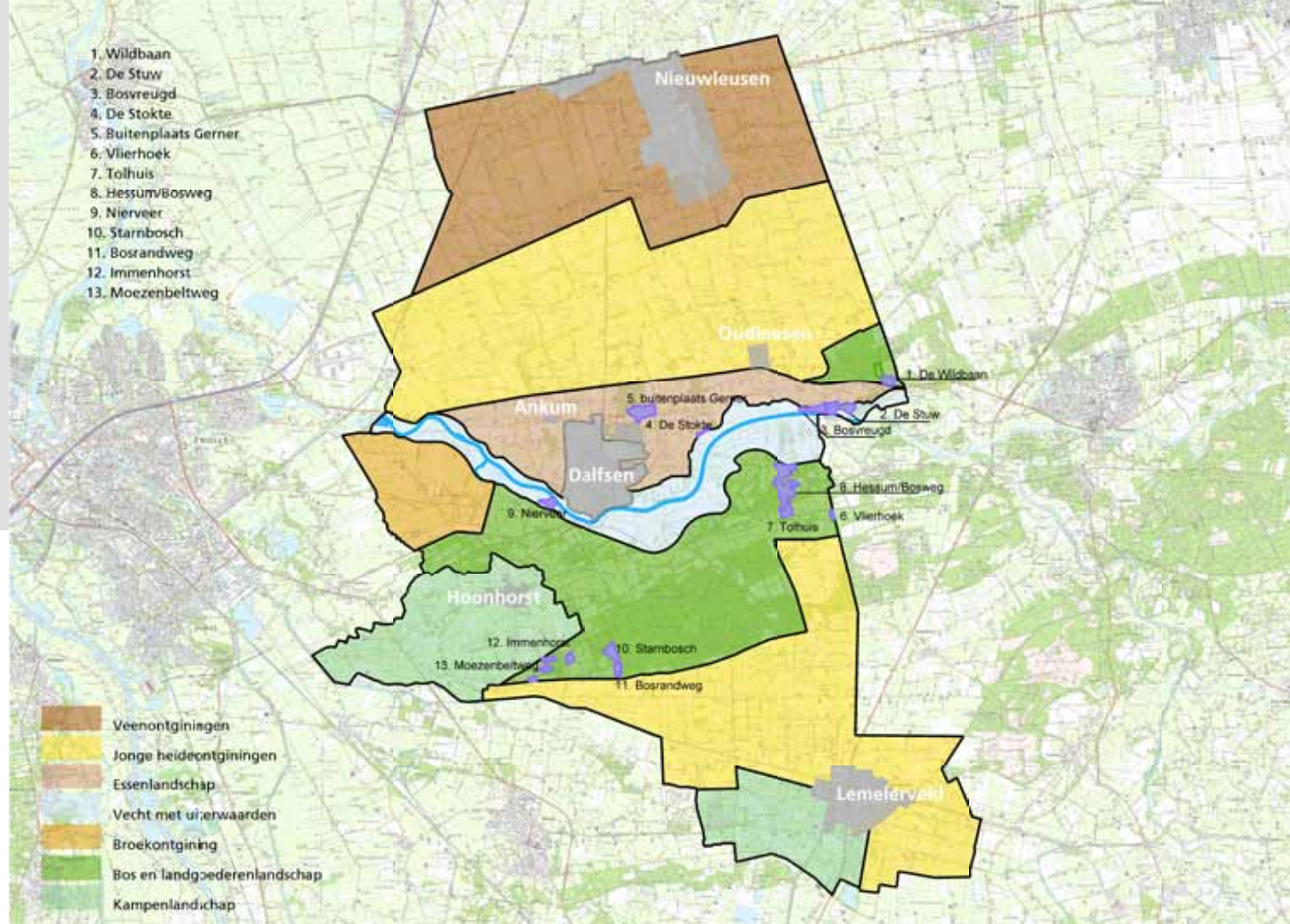
- Het LOP geeft de gemeente een duidelijk houvast bij het toetsen van een kapvergunning en het meewerken aan een subsidieaanvraag voor de aanleg van erfbeplanting.

## 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, bomerijen, 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 erfkarakteristiek:

- 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.

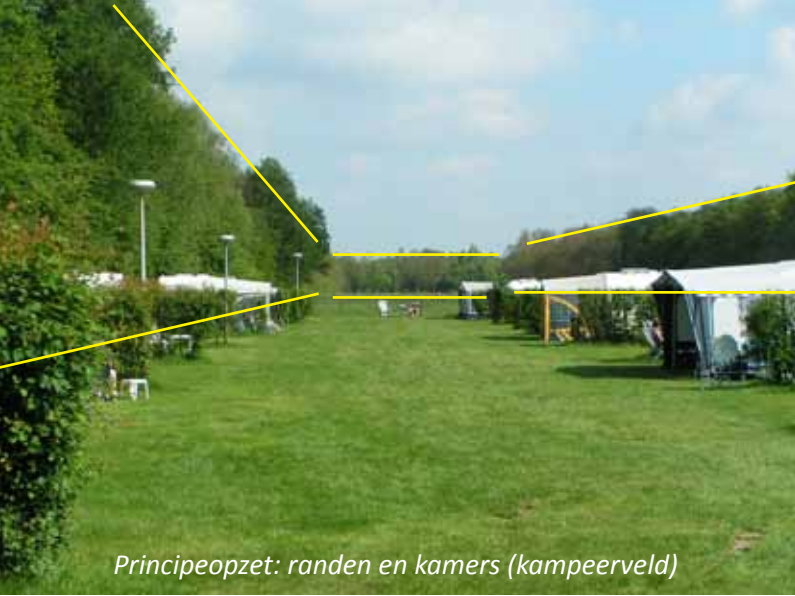
#### Bebouwings- en erfkarakteristiek:

- 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.

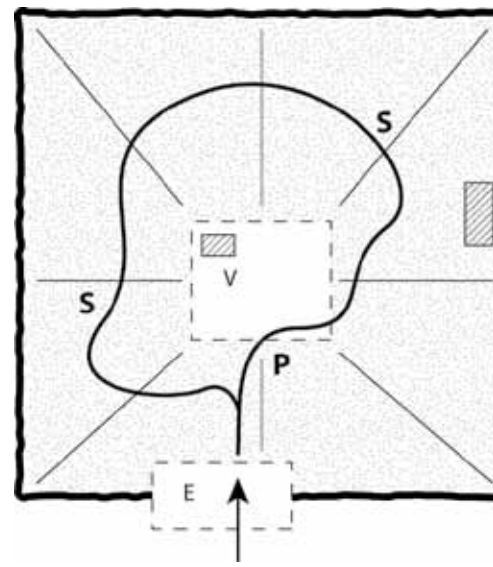
# BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP







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**

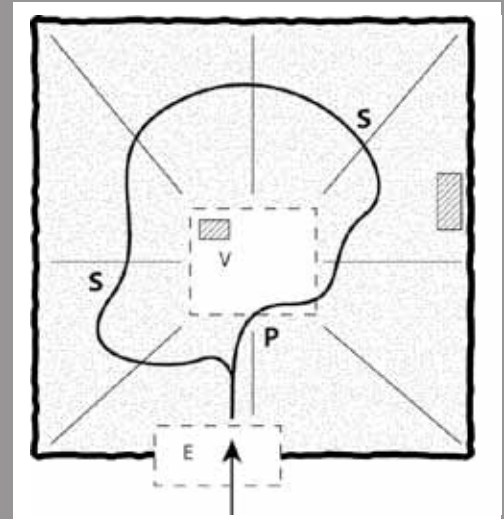
# Bebouwingsplan

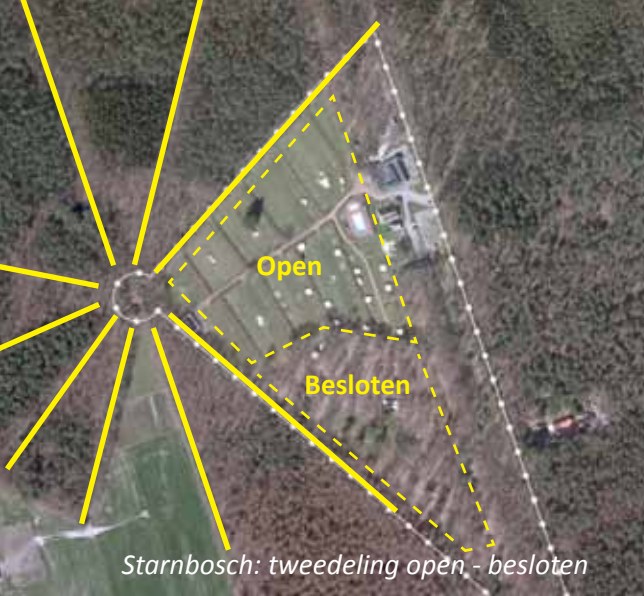
(alleen algemene toetsingscriteria)

En gelden vervolgens ook

**Algemene toetsingscriteria**

(volgens pincipeopzet recreatieterrein)

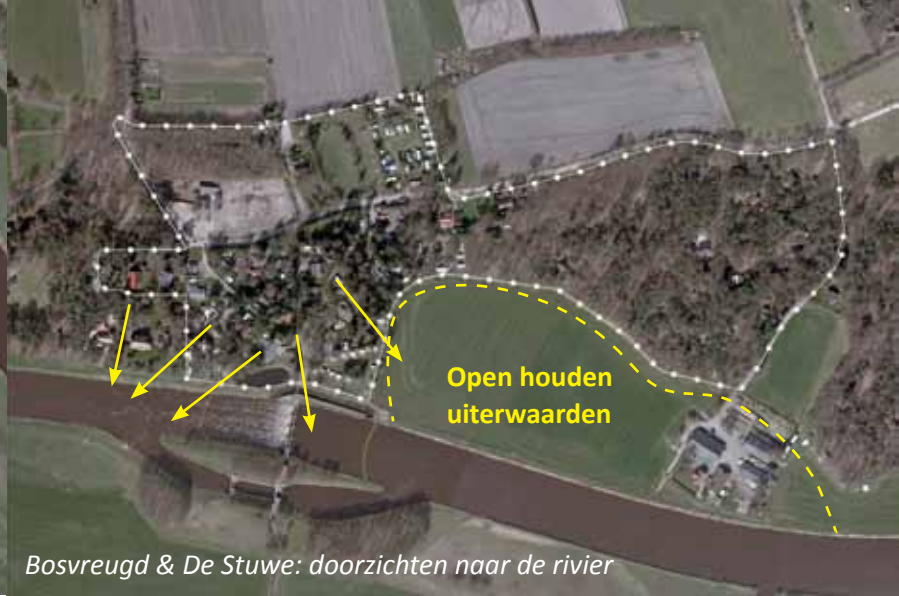




Starnbosch: tweedeling open - besloten



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





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"> <li>• 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.</li> <li>• Kleinere voorzieningengebouwen hebben een sobere, eenvoudige vormgeving; één laag plat of met zadeldak.</li> <li>• Materialen: baksteen, hout, riet, dakpannen in ingetogen kleuren; aardse tinten zoals rood, roodbruin, antraciet.</li> <li>• De entree zit op een logische, herkenbare plek vanuit de terreininrichting en de toeleidende wegen geredeneerd.</li> </ul>
Beheerderswoning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De beheerderswoning ligt bij voorkeur in de entreezone en is gericht op de openbare weg.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Stalling & onderhoudsgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouwen ten behoeve van stalling/opslag en beheer- en onderhoud zijn zoveel mogelijk geclusterd en waar mogelijk geïntegreerd met andere voorzieningengebouwen.</li> <li>• 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).</li> <li>• Bij plaatsing aan de randen van het recreatieterrein zorgen voor een camouflerende kleurstelling (ook voor het dakvlak), eventueel met begroeide geveldelen.</li> <li>• Geen (zee)containers toegestaan als bebouwing.</li> </ul>
Reclame uitingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleen kwalitatief hoogwaardige, sobere en vrijstaande reclame uitingen zijn toegestaan mits bij de entree van het recreatieterrein geplaatst.</li> <li>• Reclame uitingen zijn niet verlicht of aangelicht en reflecterende materialen of felle kleuren zijn niet toegestaan.</li> </ul>
Overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overige voorzieningen worden getoetst aan de criteria zoals vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.</li> </ul>





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](mailto:info@witpaard.nl)

## Bijlage 2 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 avonden 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 muziekkavonden, 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 m<sup>2</sup>.

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



## **Bijlage 3 Lijst van permanente bewoning**





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



## Vaststellingsbesluit

