

BESTEMMINGSPLAN PARK
'T HOLT, BOSVREUGD

DALFSEN

COLOFON

BESTEMMINGSPLAN PARK 'T HOLT, BOSVREUGD, DALFSEN

Opdrachtgever	Van Pijkeren
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	17 december 2020
Versie	Vastgesteld

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Aanleiding en doel.....	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. BELEID	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Rijksbeleid.....	7
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	7
2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
2.2.4 Water	8
2.2.5 Natuur.....	8
2.3 Provinciaal beleid.....	9
2.3.1 Omgevingsvisie en -verordening.....	9
2.4 Gemeentelijk beleid	17
2.4.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen	17
2.4.2 Landschapontwikkelingsplan (LOP) Beleefbaar landschap	18
2.4.3 Masterplan Ruimte voor de Vecht	19
2.4.4 Beleidsplan recreatie en toerisme 2011 – 2020.....	19
3. ONDERZOEKEN	21
3.1 Algemeen.....	21
3.2 Bodem	21
3.3 Geluid	22
3.4 Luchtkwaliteit en geur.....	23
3.5 Externe veiligheid.....	24
3.6 Bedrijven en milieuzonering	26
3.7 Ecologie	27
3.8 Water.....	29
3.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
3.9.1 Archeologie	33
3.9.2 Cultuurhistorie	33

3.10 Verkeer en parkeren.....	34
3.11 M.e.r-beoordeling	35
3.12 Duurzaamheid.....	36
3.13 Leidingen.....	36
3.14 Conclusie.....	36
4. PLANBESCHRIJVING	37
4.1 Ligging.....	37
4.2 Landschapskarakteristiek	37
4.3 Huidige situatie	39
4.4 Geldende planologische situatie	39
4.5 Afwijken van het bestemmingsplan.....	40
4.6 Toelichting op het plan	41
4.7 Landschappelijke inpassing: inrichtingsplan.....	42
4.8 Verschijningsvorm/architectuur	44
4.9 Conclusie.....	45
5. TOELICHTING OP DE REGELS.....	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Opzet regels	46
5.2.1 Inleidende regels	46
5.2.2 Bestemmingsregels	46
5.2.3 Algemene regels.....	47
5.2.4 Overgangs- en slotregels.....	47
5.3 Nadere toelichting op de regels.....	47
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7. INSPRAAK EN OVERLEG	50
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.1.1 Vooroverlegpartners	50
7.1.2 Participatie	50
8. Zienswijzen en kennisgeving	51
Bijlagen	52
Bijlage 1. Inrichtingsplan	52
Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan	53
Bijlage 3. Bodemonderzoek.....	54

Bijlage 4. AERIUS-berekening	55
Bijlage 4a. Ecologisch onderzoek	56
Bijlage 4b. Notitie stand van zaken ecologie	57
Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie waterschap	58
Bijlage 6. Aanmeldnotitie MER	59
Bijlage 7. Nota van zienswijzen en kennisgeving	60

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen in 2015. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan aangegeven.

1.2 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen en opstallen van Camping Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen. Camping Bosvreugd heeft de bestemming 'recreatie - recreatiebedrijf' en is opgenomen in de '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Binnen het bestemmingsvlak van Bosvreugd liggen veertien bouwpercelen voor recreatiewoningen. Vijf van deze woningen staan op de lijst voor permanente bewoning. Deze woningen liggen aan de noordzijde van het perceel. Ondanks de mooie ligging van het terrein, is Bosvreugd in de loop van de tijd verpauperd.

Het initiatief voorziet in de opwaardering van het terrein. Om dat mogelijk te maken worden de huidige recreatiewoningen gesloopt en worden er op basis van een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit negen boswoningen (met recreatiebestemming), vijf oeverwoningen (met woonbestemming, waarvan één beheerderswoning) en één paalwoning met woonbestemming gerealiseerd. Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de landschappelijke en architectonische randvoorwaarden te borgen.

Het plan past niet binnen het geldende '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' (2015). Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de juiste juridische kaders en toont aan dat het milieutechnisch uitvoerbaar is.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan, met IMRO-code NL.IMRO.0148.BPCampingBosvreugd-ON01, bestaat uit de volgende documenten:

- verbeelding
- regels
- voorliggende toelichting

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de huidige situatie van het plangebied nader toegelicht. Hierbij wordt zowel ingegaan op de feitelijke als de planologische situatie. In hoofdstuk drie wordt een toelichting gegeven op het plan. Het plan wordt zowel stedenbouwkundig als functioneel toegelicht. Hoofdstuk vier beschrijft relevant ruimtelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling. In hoofdstuk vijf worden relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan behandeld, waarna in hoofdstuk zes de

maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan wordt belicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk zeven een toelichting op de regels van het bestemmingsplan gegeven.

2. BELEID

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken.

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van de volgende aspecten:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

-
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Toets aan de ladder

Er is op basis van jurisprudentie sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is, wanneer het nieuwe ruimtelijke besluit woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen mogelijk maakt. Onderliggend plan voorziet in de realisatie van zes woningen en is om die rede niet Ladderplichtig. Daarnaast maakt het plan de realisatie van negen recreatiewoningen mogelijk, maar dat kon op basis van het voorgaande bestemmingsplan ook. Daarom is een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet nodig.

2.2.4 Water

Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Toets aan initiatief

Onderliggend plangebied is nu niet voor wonen bestemd. Er worden in het plan 6 woningen gerealiseerd, waarvoor het huidige bestemmingsplan ook al ruimte bood. Vijf woningen waren als woning aangeduid en tevens was 1 beheerderswoning toegestaan. Het plan heeft gezien de omvang geen impact op nationaal niveau, maar gezien de ligging van het plangebied aan de Vecht en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', heeft in het kader van onderliggend plan afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft haar goedkeuring aan het plan gegeven. In paragraaf 3.8 wordt hier dieper op ingegaan.

2.2.5 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het in standhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Toets aan initiatief

In het kader van onderliggend plan heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is het plan zowel getoetst aan soortenbescherming als aan gebiedsbescherming. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het initiatief geen negatieve significante effecten heeft op Natura2000 gebieden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) welke er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Gemeenten staan voor de uitdaging de Omgevingsvisie te vertalen naar de gemeentelijke praktijk. Binnen de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie hebben gemeenten de ruimte om eigen beleid te ontwikkelen.

Eén van die hoofdlijnen van beleid is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Kort gezegd betekent dit dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene

Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van een bestaand recreatieterrein. Ter plaatse bevonden zich recreatiewoningen die als zodanig werden gebruikt. Tevens werd een vijftal recreatiewoningen ook bewoning toegestaan. Het plan voorziet, naast het realiseren een aantal recreatiewoningen, in de planologische borging van een zestal woningen middels een woonbestemming en wijkt daarmee niet substantieel af van de huidige situatie. Doordat de voorziene woningen een (beperkt) groter bebouwd oppervlak mogelijk maken dan een recreatiewoning en omdat één recreatiewoning buiten het bestaande recreatieterrein zijn voorzien, wordt vanwege het (beperkte) extra ruimtebeslag op de groene omgeving de KGO toegepast. Daarnaast is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen, wat volgens artikel 2.12.2 van de omgevingsverordening verplicht is. dat is voor voorliggend plan geborgd in de regels van het bestemmingsplan en anterieur vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De basisinspanning van voorliggend plan bestaat uit een goede inpassing van het plan, vertaald in een landschapsplan en een beeldkwaliteitplan. Deze basisinspanning wordt versterkt door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en in aansluiting op de omgeving. Concreet gaat het hierbij om:

- het verwijderen van niet- inheemse beplanting
- het planten van inheemse beplanting
- sloop van bestaande landschapontsierende opstallen
- het bouwen van architectonisch hoogstaande bebouwing
- het realiseren van doorgaande routes door het plangebied (aansluiting op de omgeving)
- een deel van de grond komt in eigendom van het waterschap, waardoor de natuurlijke oevers van de Vecht versterkt kunnen worden

Voorgaande punten zijn vertaald in een inrichtingsplan en in een beeldkwaliteitplan die als bijlage van deze toelichting zijn opgenomen. Per saldo leveren de inspanningen ter verbetering van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit een positieve balans op ten opzichte van de beperkte hoeveelheid bebouwing die wordt toegevoegd.

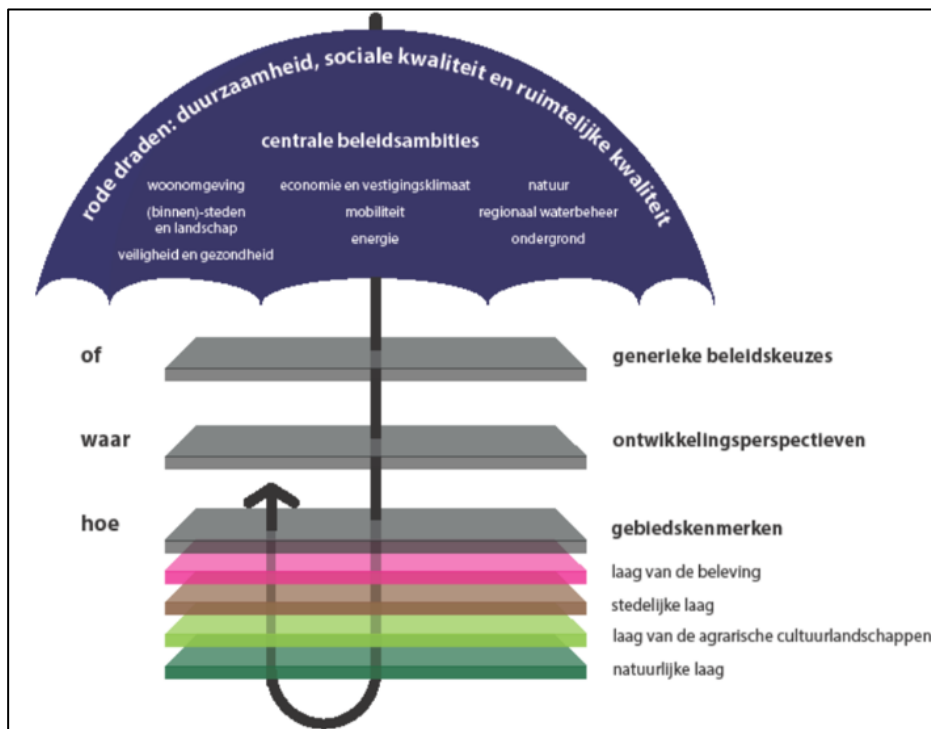
Om te bepalen of het initiatief daarmee bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief tevens getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal.

Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

1. Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

In het kader van de beantwoording van de of-vraag is artikel 2.12.4 van de omgevingsverordening relevant. Hierin is het volgende opgenomen:

Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.

In afwijking van het voorgaande kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 object gebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

Van dit laatste is sprake. De recreatiewoningen die worden omgezet in een woonbestemming kennen een object gebonden overgangsrecht van voor 2017.

Voor heel Overijssel geldt de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de ‘Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking’.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Toekomstbestendig

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Relatie met initiatief

Onderliggend plan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand, vervallen, recreatieterrein. Middels onderliggend plan wordt een toekomstbestendig plan gerealiseerd, zowel ten behoeve van de bestemde woningen als ten behoeve van de recreatiewoningen.

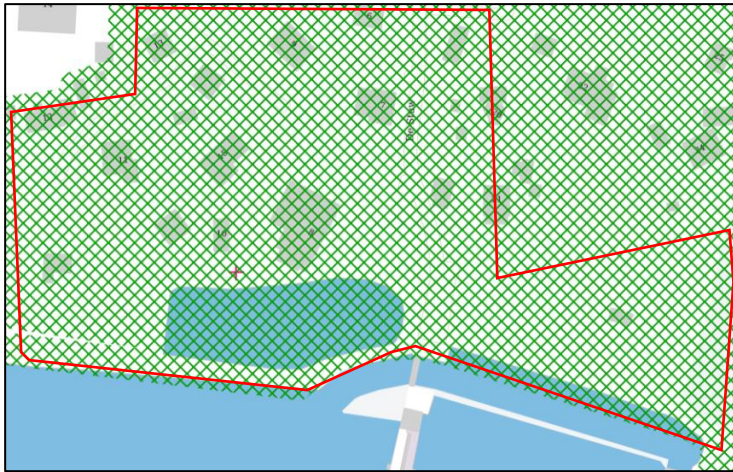
2. Ontwikkelingsperspectieven

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan ‘waar’ wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Voor onderliggend plan geldt het volgende ontwikkelingsperspectief (zie ook onderstaande afbeelding):

Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland

In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.



Relatie met initiatief

Onderliggend plan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand, vervallen, recreatieterrein. Het initiatief voorziet in het opwaarderen van een bestaand recreatieterrein en enkele recreatiewoningen die permanent bewoond werden krijgen een woonfunctie. De plannen worden uitgevoerd op basis van een versterking van landschappelijke kwaliteiten. Dat vertaalt zich in een inrichtingsplan (bijlage 1) en een beeldkwaliteitplan (bijlage 2) die als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan zijn gekoppeld. Hiermee is geborgd dat het initiatief wordt uitgevoerd op basis van een goede landschappelijke inpassing en is er sprake van groen ondernemerschap en een initiatief en functies die de economische dragers zijn van de kwaliteit van natuur en landschap.

Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin staat dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief betreft geen grootschalige uitbreiding van bestaande functies in de groene omgeving. Binnen een bestaand recreatieterrein (en binnen een gebied waar meerdere recreatieterreinen aanwezig zijn) vindt een opwaardering plaats en krijgen recreatiewoningen die permanent bewoond werden en een extra paalwoning, een woonbestemming.

De compensatie en investering in ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van onderliggend plan zijn vertaald in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan. Zoals hiervoor aangegeven zijn dit inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en opgenomen als bijlage 1 en 2 van deze toelichting.

Het inrichtingsplan voorziet in een beschrijving van de bestaande kwaliteiten van het plangebied en de omgeving en de vertaling en versterking van deze kwaliteiten binnen het plangebied. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlagen en de toelichting in hoofdstuk 4.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit is van toepassing.

Het artikel staat dat in de toelichting op bestemmingsplannen moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals hierna onder '3' worden beschreven.

Naast de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voorziet de omgevingsverordening ook in voorwaarden voor het omvormen van recreatiewoningen naar een woonbestemming (artikel 2.12.4 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel). Dit betekent concreet dat als een recreatiewoning een woonbestemming krijgt 'het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving'. De investering die gedaan moet worden is altijd maatwerk en afhankelijk van de impact van de functiewijziging op de omgeving (denk hierbij aan het landschapstype, de verschijningsvorm van de aanwezige bebouwing, de huidige landschappelijke inpassing en dergelijke).

In onderliggend plan worden 15 (recreatie)woningen gerealiseerd op een bestaand recreatieterrein. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vertaald in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan die zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 van deze toelichting en nader zijn toegelicht in hoofdstuk 3. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieverplichting zoals benoemd in artikel 2.12.4 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

Het plangebied valt binnen de 'natuurlijke laag' binnen de ambities en kenmerken van 'Dekzandvlakte en ruggen'. Zie onderstaande kaart.

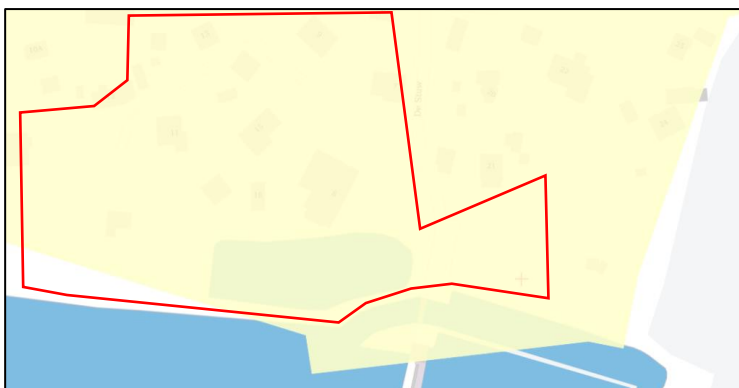


Ligging plangebied binnen de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Bron: Catalogus Gebiedskenmerken.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. In onderliggend plan is hier invulling aan gegeven getuige het inrichtingsplan in bijlage 1 en het beeldkwaliteitplan in bijlage 2. Daarin is opgenomen dat gebiedseigen soorten worden aangeplant, afgestemd op de gebiedskenmerken van het denkzandlandschap, rivierduinlandschap en de Vechtoever.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied valt binnen de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' binnen het 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Zie onderstaande kaart.



Ligging plangebied binnen de 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Bron: Atlas Gebiedskenmerken.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De kenmerken van het jonge heide- en broekontginningslandschap zijn op deze locatie niet terug te vinden. Het gebied kenmerkt zich door rivierduinen, de Vechtoever en de uiterwaard. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op de landschapskarakteristiek van het gebied. Het inrichtingsplan (bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) zijn met respect voor deze landschapskarakteristiek opgesteld.

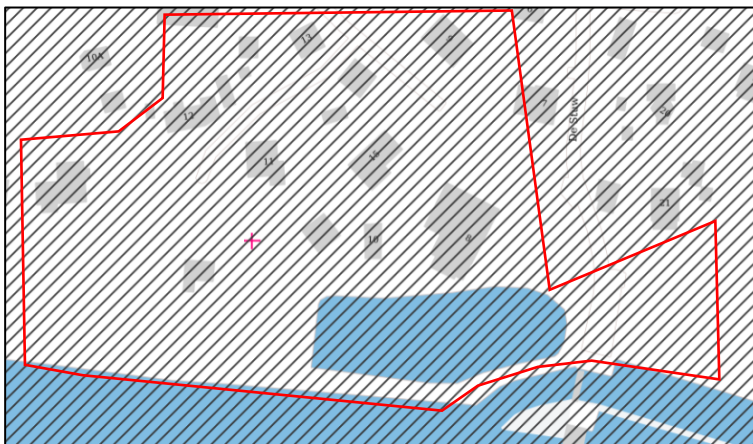
Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag valt het plangebied binnen de 'Verspreide bebouwing' en het 'Informeel trage netwerk'. De ambities die voor 'Verspreide bebouwing' zijn weergegeven betreffen voornamelijk ambities met betrekking tot agrarische erven. Daar is in onderliggend plan geen sprake van. Los van ambities die in een ruimtelijke verbetering van de (landschappelijke) omgeving voorzien, sluit onderliggend plan niet aan op de ambities van de 'Verspreide bebouwing'.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. Het herstel van een openbaar gebied door het recreatieterrein draagt bij aan het verbeteren van het informele trage netwerk.

Laag van de beleving

Het plangebied valt binnen de 'Laag van de beleving' binnen de kenmerken en ambities met betrekking tot 'Donkerte'. Zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied binnen 'Donkerte'. Bron: Catalogus gebiedskenmerken.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Hier kan uitvoering aan gegeven worden door:

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In onderliggend plan wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden en alleen ingezet indien daar nut en noodzaak voor is.

Conclusie

In de bestaande situatie draagt het plangebied niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat het plangebied in de zone 'Ondernemen met Natuur en Water' ligt, dient er gestuurd te worden op ruimtelijke kwaliteit. De transformatie van het plangebied voorziet in het terugbrengen en versterken van kwaliteiten, afgestemd op de provinciale ambities. Wonen, recreëren en ruimtelijke kwaliteit gaan hier samen. Het zijn de economische en maatschappelijke dragers van de kwaliteit van natuur, water en landschap. De beoogde ontwikkeling is vertaald in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan. Door deze te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de kwaliteitsambities gehaald worden en niet worden aangetast zoals vertaald in het Ruimtelijk beeldkwaliteitplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Doel van de Structuurvisie buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied. Voor onderliggend plan is met name de ontwikkeling van recreatie en toerisme en de wijze waarmee met ruimtelijke kwaliteit wordt omgegaan in het buitengebied van belang.

Ten aanzien van recreatie en toerisme is in de structuurvisie beschreven dat de gemeente Dalfsen een belangrijk speerpunt is. De ligging in het Vechtdal draagt daar aan bij. Ondanks een trendmatige daling van het aantal overnachtingen is de verwachting dat dagrecreatie en verblijfsrecreatie in de gemeente een belangrijke rol blijven spelen. In het 'Beleidsplan recreatie en toerisme 2011-2020' is een aantal concrete stimuleringsmaatregelen opgenomen die betrekking hebben op:

- het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie, waarbij de beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie centraal staat;
- het stimuleren van watergebonden recreatie, waarbij de Vecht een belangrijke centrale rol speelt;
- uitbreiden en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie.

De verwachting is dat deze stimulansen zullen bijdragen aan een groei van dag- en verblijfstoerisme. Ook de visie Rust en Drukte in het Vechtdal biedt aanknopingspunten voor een kwalitatieve impuls voor waterveiligheid, natuur en recreatie.

De structuurvisie buitengebied kent ook deelgebieden, waar op verschillende sectoren (ook recreatie en wonen) ingegaan wordt. Onderliggend plan ligt in het essenlandschap. Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

Ten aanzien van wonen binnen het essenlandschap is in de structuurvisie opgenomen dat dit mogelijk is, maar dat er een duidelijke landschappelijke meerwaarde moet zijn om verstening van het essenlandschap te voorkomen.

In de structuurvisie wordt recreatie binnen het essenlandschap toegestaan. Het essenlandschap geldt als sterke recreatieve trekpleister. De ligging naast de Vecht versterkt de aantrekkingskracht. Er zijn verschillende verblijfsaccommodaties (waaronder onderliggend plangebied) en vele fiets- en wandelroutes. Waar een goede landschappelijke inpassing mogelijk is, wordt opschaling van

recreatieve bedrijven toegestaan. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk op of een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn. Specifiek voor dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen geldt dat deze de schaal van het landschap niet te boven mogen gaan.

Relatie met onderliggend plan

Onderliggend plan betreft een kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatie binnen het essenlandschap en geeft daarmee invulling aan het beleid zoals beschreven in de structuurvisie. Onderliggend initiatief vindt plaats op basis van een goede landschappelijke inpassing waarbij de recreatieve infrastructuur wordt versterkt.

De voormalige recreatiewoningen die permanent bewoond werden en nu een woonbestemming krijgen, worden in navolging van de structuurvisie gerealiseerd op basis van een goede en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Omdat er reeds sprake was van bebouwing zorgen de nieuwe woningen niet voor extra verstening van het gebied. Door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat er geen gebouwen achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden, wordt extra gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en wordt verrommeling tegen gegaan.

2.4.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Beleefbaar landschap

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van kwaliteiten die verloren zijn gegaan, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' per gebied worden genuanceerd.

Vertaling naar onderliggend plan

Het plangebied ligt binnen het LOP binnen het gebiedstype 'Essenlandschap'. 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. Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen.

Vanuit het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan worden er kansen en bedreigingen omschreven die gelden voor het Essenlandschap. Deze zijn als volgt:

Kansen

- Meer aandacht overgang tussen dorp, buurtschappen en landschap.
- Inpassing van Hessenweg in landschap.
- Aantrekkelijk woongebied
- Aantrekkelijk voor recreatiebedrijven en horeca
- Transformatie erven.

Bedreigingen

- Invloed dorpsrand Dalfsen op landschapsbeeld.
- Grotere barrièrewerking Hessenweg bij opwaardering.

De hoogteverschillen door rivierduinen en essen maken dit landschapstype afwisselend en aantrekkelijk. De houtopstanden rondom de essen kleden het landschap aan. Het essenlandschap is aantrekkelijk voor landschapsgerichte recreatie en daarop afgestemde voorzieningen als horeca, streekgebonden producten en kleinschalige cultuur (ateliers, galerie, edelsmid etc.).

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in de opwaardering van een bestaand recreatieterrein. Deze recreatieve functie past binnen de kansen van het essenlandschap. Door het terrein landschappelijk te versterken wordt bijgedragen aan een opwaardering van het gebied. Het initiatief heeft geen relatie met de genoemde bedreigingen, tenzij de Hessenweg ter plaatse een barrière gaat vormen voor de bereikbaarheid van het plangebied en het achterliggende gebied.

2.4.3 Masterplan Ruimte voor de Vecht

De provincie Overijssel heeft in 2007 het initiatief genomen tot het programma Ruimte voor de Vecht. Ruimte voor de Vecht is een samenwerkingsprogramma. De provincie Overijssel, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties werken samen aan de veiligheid van de Vecht en de integrale versterking van het Vechtdal. De doelstellingen van het programma zijn samengevat:

- zorg dragen voor de waterveiligheid voor mens en dier in het Vechtdal;
- het creëren van een sociaaleconomische impuls;
- integraal realiseren van de natuuropgaven (zowel water- als landnatuur).

Om deze drie doelstellingen te bereiken, heeft de gemeenteraad van Dalfsen (evenals de andere partners) in 2009 het Masterplan Ruimte voor de Vecht vastgesteld. Het Masterplan Ruimte voor de Vecht vormt een leidraad voor de gezamenlijke planvorming en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Ruimte voor de Vecht. Vijf statements geven richting aan het behalen van de doelstellingen van het programma:

1. Ga voor de volle winst van de levende rivier.
2. Maak en behoud het winterbed als grote open ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en landschap.
3. Maak de rivier de voorkant van het Vechtdal.
4. Organiseer bezoekersstromen.
5. Maak de Vecht manifest.

Vertaling naar onderliggend plan

Met onderliggend plan draagt bij aan de invulling van de hiervoor beschreven ambities voor de Vecht. Het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteit slag die zowel een impuls is voor de locatie zelf als voor (het winterbed) van de Vecht.

2.4.4 Beleidsplan recreatie en toerisme 2011 – 2020

Voor het versterken en verder uitbouwen van de toeristisch-recreatieve sector beschikt het beleidsplan recreatie en toerisme 2011 – 2020 over een visie die inspeelt op de kansen die de

toeristische markt biedt en waarin voorstellen worden uitgewerkt die op een breed draagvlak kunnen rekenen.

De doelstelling van de gemeente is een beleidsplan voor de gemeente Dalfsen dat kan in spelen op toeristische ontwikkelingen waarin ook doelen en missie tot en met 2020 worden verwezenlijkt en dat aansluit bij huidige trends en ontwikkelingen in de toeristische sector.

Met als resultaten:

- Meer gasten;
- Meerdaagse beleving (seizoensverbreding van dag- en verblijfsrecreatie);
- Meer directe omzet binnen de recreatie of toeristisch-recreatieve gerelateerde sectoren (en voor horeca en middenstand);
- Meer lokale werkgelegenheid binnen de recreatief toeristische sector en gerelateerde sectoren.
- Actief inspelen op kansen die de toeristische markt biedt of beter kan benutten.

Daarnaast wordt nadrukkelijk benoemd dat de kwaliteit van het recreatieve product omhoog moet en dat aangesloten moet worden op en geprofiteerd moet worden van de landschappelijke kwaliteiten die Dalfsen heeft. Onderliggend plan, dat voorziet in de transformatie van een bestaand recreatieterrein, geeft hier invulling aan. Het plan voorziet in een verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden en een hoogstaand recreatief product in de vorm van verblijfsrecreatie.

3. ONDERZOEKEN

3.1 Algemeen

In de toelichting van ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden of ervan uit ruimtelijke en/of milieuaspecten belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. In dit hoofdstuk heeft een toets op een aantal relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten plaatsgevonden. De bevindingen van de Omgevingsdienst zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

3.2 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan moet rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Het onderzoek heeft als doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bronnenonderzoek, zintuiglijk onderzoek en door middel van het uitvoeren van boringen. Ter hoogte van één boring zijn in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

In de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Uitzondering hierop is de diepere ondergrond ter hoogte van boring 24, waar de parameter kwik in een gehalte boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan kwik is waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met baksteen.

In het grondwater zijn barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties van barium en enkele zware metalen in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentraties).

De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) moet formeel worden verworpen, omdat er lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn aangetoond. De verandering van hypothese heeft geen aanvullende onderzoeksinspanning tot gevolg. Er is aangetoond dat de bodemkwaliteit afdoende is voor het voorziene gebruik.

Conclusies

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen ontwikkeling van recreatie woningen.

3.3 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daarnaast geldt dat geluid veroorzakende functies (zoals recreatie) niet mogen leiden tot hinder van geluidgevoelige functies. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

De relevante geluidsbronnen binnen het terrein bestaan hoofdzakelijk uit bewegingen met personenwagens. In de nieuwe situatie is, uitgaande van dagelijks 7 – 8 vervoersbewegingen met personenwagens voor een reguliere woning en 2 – 3 vervoersbewegingen met personenwagen voor een recreatiewoning, sprake van in totaal circa 90 vervoersbewegingen. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal dagelijkse bewegingen toe met maximaal 8 stuks.

Voor recreatiewoningen gelden in tegenstelling tot reguliere woningen geen wettelijke geluidsgrenswaarden voor industriële activiteiten en (spoor)wegverkeer. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de eigen recreatiewoningen (recreatief en regulier) en de bedrijvigheid van derden niet minder. De geluidsniveaus in de nieuwe situatie zijn ter plaatse van geluidgevoelige objecten van derden lager dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De nabijgelegen bedrijvigheid van derden bestaat verder (ook) uit kleinschalige recreatie. Daarmee is het te verwachten dat de geluidsniveaus ten gevolge van de nabijgelegen bedrijvigheid ter plaatse van de eigen (recreatie)woningen ook lager zijn dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

De vervangende nieuwbouw kan ook gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het (spoor)wegverkeer. De nabijgelegen Manenweg als ook De Stuw betreffen wegen met een maximumsnelheid van 60 km/uur en zijn alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. Bovendien loopt De Stuw, parallel aan het recreatieterrein, dood ter plaatse van de Vecht. De kleinste afstand tussen de nieuwe (recreatie)woningen en Manenweg en De Stuw bedraagt circa 10 meter. De kleinste afstand tussen de nieuwe reguliere woningen en de Manenweg bedraagt echter meer dan 70 meter. Het gebied wordt ontsloten door de Hessenweg (N340) die op meer dan 500 meter afstand van het plangebied ligt. Gelet op enerzijds de afstand van de (recreatie)woningen tot verkeerswegen en

anderzijds de aard van de wegen, is het aannemelijk dat ter plaatse van de eigen regulier woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai. Voor het overige wordt opgemerkt dat het plangebied niet binnen het invloedgebied van een spoorweg is gelegen.

Met de verwachte geluidsniveaus door de eigen verkeersbewegingen ter plaatse van geluidsgevoelige objecten van derden, als ook de geluidsniveaus door bedrijvigheid van derden en (spoor)wegverkeer ter plaatse van de eigen (recreatie)woningen, is geen onacceptabel woon- en leefklimaat te verwachten. Ook zijn de nieuwe (recreatie)woningen niet belemmerend voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid van derden en het (spoor)wegverkeer.

Conclusies

Geluid vormt geen belemmering voor bestemmingswijziging van de recreatiewoningen naar wonen. Uit voorgaande blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.4 Luchtkwaliteit en geur

Beleidskader luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingbesluit worden genomen, indien:

- a) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
- b) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c) aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d) het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 6 woningen en 9 (recreatie)woningen. Dit project voorziet daarmee niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Geurhinder

Naast het aspect luchtkwaliteit, dient ook rekening worden gehouden met geurhinder. Binnen de recreatieve voorziening is geen sprake van horeca met voedselbereiding voor derden. Met een regulier gebruik van de eigen 16 verspreid gelegen (recreatie)woningen kan geurhinder voor derden worden uitgesloten. Omgekeerd zijn in de directe omgeving van de recreatieve voorziening geen grotere geurbronnen van derden gelegen. Ook neemt de afstand tussen de nieuwe (recreatie)woningen tot geurgevoelige objecten van derden ten opzichte van de bestaande situatie niet af. Daarmee is geurhinder geen aspect waarmee rekening moet worden gehouden voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Tevens veroorzaakt het plan geen geurhinder en ondervindt het plan geen last van geur van omliggende bedrijven. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit en geur uitvoerbaar.

3.5 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet het aspect externe veiligheid in acht worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden gedeeld in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

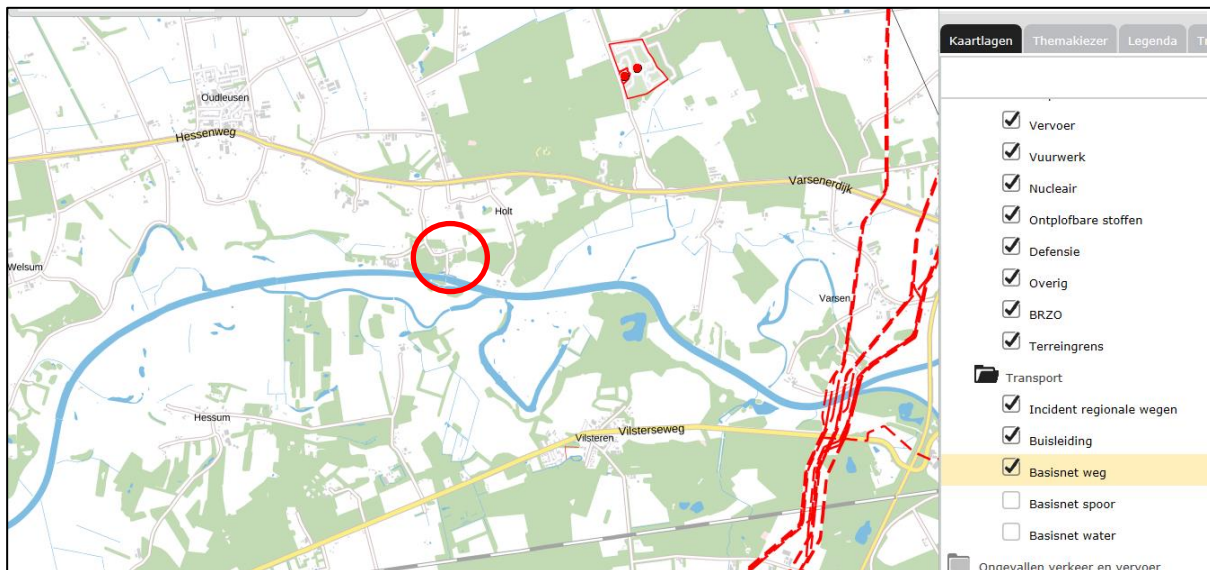
Om te bepalen of er externe risico's zijn in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd.

Plaatsgebonden risico

De (beperkt) kwetsbare objecten in het plan zijn niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico PR10⁻⁶ van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.



Uitsnede risicokaart.nl.

Overstroming

In het plangebied is sprake van een overstromingsrisico. In paragraaf 3.8 wordt hier nader op ingegaan. De veiligheidsregio heeft daarom over het plan geadviseerd. Belangrijke uitkomst van het advies is dat de bewoners van het plangebied worden geïnformeerd over het overstromingsrisico door de initiatiefnemer. Hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Een deel van het plangebied kent een overstromingsrisico. Hier wordt in paragraaf 3.8 nader op ingegaan. Overige risico's zijn niet aanwezig in en rond het plangebied.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in eerste instantie doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.*

Analyse

Binnen het bestemmingsplan worden zes woningen mogelijk gemaakt. Dit betreffen milieugevoelige functies die beoordeeld moeten worden in het kader van bedrijven en milieuzonering.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een woonbestemming, een recreatiebestemming en een horecabestemming. Ten aanzien van de woonbestemming gelden geen onderlinge richtafstanden. Ten aanzien van horeca geldt dat het gaat om horecabedrijven tot categorie 3. De maximale richtafstand van dit type bedrijven is minimaal 10 meter. De bestemmingen liggen naast elkaar. Theoretisch gezien kan er tot aan de grens van het plangebied worden gebouwd. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt dan meer dan tien meter. Door deze afstand is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De camping ten noorden van het plangebied valt in de VNG-lijst onder de verzamelcategorie SBI-2008 552,553 'kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' met milieucategorie 3.1 met grootste richtafstand 50 meter voor geluid. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het gaat hier om een kleine camping van de Stichting Vrije Recreatie (SVR-camping). Voldoende aannemelijk is dat aan geluidvoorschriften Activiteiten besluit wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

3.7 Ecologie

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden. De resultaten van de quickscan zijn vertaald in het rapport dat als bijlage 4 van deze toelichting is opgenomen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De bescherming van bosopstanden is opgenomen in de nieuwe Wet natuurbescherming. Een kapmelding is verplicht bij de kap van bomen buiten de bebouwde kom indien kap plaatsvindt in een houtopstand van 10 are of meer of een bomenrij van 21 bomen of meer.

De NNN (voorheen EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Natura 2000

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtbij zijnde gebied is het 'Vecht en Beneden-Reggegebied', circa 6 kilometer ten oosten van de locatie. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van geluid of licht-verstoring op voorhand niet te verwachten. Om het effect van stikstofdepositie op Natura2000 gebieden te bepalen, heeft een AERIUS-berekening plaatsgevonden. De resultaten van de berekening zijn als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van natuurgebieden zijn uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland NNN

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gebied (deelgebied Vechtdal) grenst aan de westkant van het plangebied, ten oosten ligt de NNN op ca. 250 meter van de planlocatie, deelgebied Vechtdal. Deze gebieden zijn aangewezen als zeer kwetsbare gebieden: Wet

ammoniak en Veehouderij (WAV). Het WAV beschermt zeer kwetsbare gebieden tegen uitstoot van ammoniak. Het gebied waar de planlocatie ligt, is aangewezen als Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten de NNN. In de ONW-gebieden buiten het NNN is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.

Doordat de locatie gelegen is in de ONW dient er een plan te worden opgesteld waaruit blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de beschermde natuurwaarden in het gebied. Dit plan is als bijlage 1 en 2 opgenomen.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de NNN. Met de nieuwe inrichting beperken de werkzaamheden zich tot de planlocatie. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de NNN, er is geen sprake van areaal verkleining. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

Soortenbescherming

Om te beoordelen of het voorgenomen plan voldoet aan de Wet natuurbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 4a). Hieruit blijkt het volgende.

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden, het recreatief gebruik van het terrein en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Fauna

In de quickscan werd onder andere vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen mogelijk tot effecten op beschermde diersoorten zouden leiden. Diverse te slopen recreatiewoningen waren geschikt voor huismussen, gebouw bewonende vleermuizen en steenmarters. Verder was het terrein geschikt als leefgebied voor o.a. ringslang, steenmarter, foeragerende en passerende vleermuizen. Nader onderzoek naar diverse beschermde gebiedsfuncties zoals vaste verblijfplaatsen werd nodig geacht voor de hierboven genoemde soorten. Verder is geconstateerd dat de onderzoek locatie in de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) ligt en dat derhalve een ontwikkelingsplan nodig is voor de locatie. Echter, inmiddels hebben op basis van een door de gemeente verstrekte sloopvergunning, diverse ingrepen plaatsgevonden die van grote invloed zijn op het vervolgonderzoek. Ook zijn bomen gekapt, waarbij een logboek is bijgehouden om de aanwezigheid van (beschermde) soorten te monitoren. Over de werkzaamheden die zijn uitgevoerd heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Dit heeft er toe geleid dat de provincie Overijssel aangeeft dat voortzetting van het vervolgonderzoek zinloos is. Er heeft dan ook geen nader onderzoek plaatsgevonden (zie de notitie die is opgenomen als bijlage 4b).

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden. Omdat op basis van vooraf afgegeven vergunningen, bleek vervolgonderzoek naar in potentie aanwezige beschermde fauna niet meer zinvol. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt de algemeen geldende zorgplicht ten aanzien van ecologie in acht genomen.

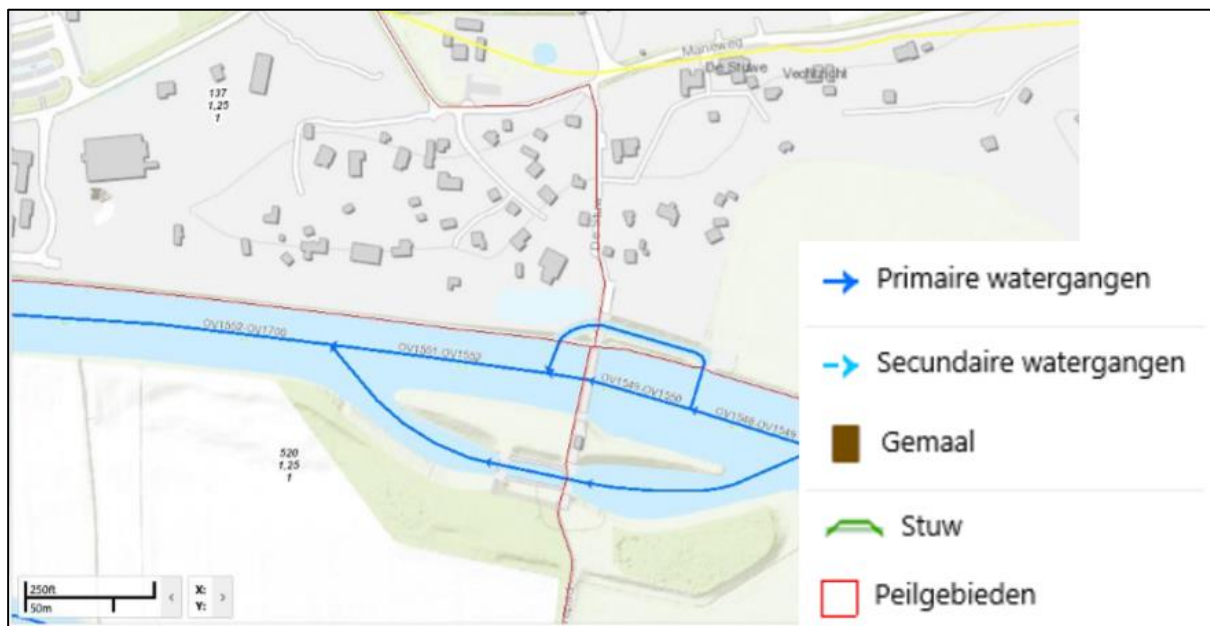
3.8 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

Het plan ligt in het stroomgebied van de Vecht. Zie onderstaande afbeelding.



Bestaande waterhuishouding plangebied.

In het kader van onderliggend plan heeft tijdens de initiatieffase afstemming met het waterschap plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een uitgangspuntennotitie opgesteld (zie bijlage 5). Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. In onderliggend plan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de notitie. Het waterschap heeft haar akkoord op het plan gegeven waarbij is aangegeven dat voorafgaand aan de realisatie een waterhuishoudingsplan met het waterschap wordt besproken.

Uitgangspunten

In de uitgangspuntennotitie is door het waterschap geadviseerd op een aantal relevante waterkundige aspecten. Hier wordt in het plan op de volgende wijze rekening mee gehouden.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatengang of watengang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het gaat concreet over de Vecht. De functie van deze watengang(en) wordt te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze

watergangen wordt rekening gehouden met de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen.

Wateroverlast

In de uitgangspuntennotitie zijn diverse adviezen gegeven ter voorkoming van wateroverlast. Het plan is zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies. Er is voldoende mogelijkheid tot het infiltreren van het water in openbaar gebied en op eigen terrein (oppervlakkige infiltratie).

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Waterveiligheid

In het plan ligt een kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' (soms tot 100 meter uit de teen van de waterkering). In onderliggend plan is hier rekening mee gehouden.

Het plan ligt binnen de Invloedzone Vecht (uiterwaarden Overijsselse Vecht). Hier zijn de 'Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht' (2013) van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Onderdeel van de beleidsregels is de mogelijkheid om een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing toe te staan. Hier wordt op basis van een goede ruimtelijke inpassing als volgt gebruik van gemaakt.

In de oude situatie hebben we te maken met een maximaal aantal te bouwen m² en in de nieuwe situatie met een maximaal aantal m³. Afhankelijk van de bouwhoogte kan het aantal m² dus variëren, maar op basis van het aan het bestemmingsplan gekoppelde beeldkwaliteitplan kan redelijkerwijs worden uitgegaan van de volgende voorziene vierkante meters bebouwing.

De recreatiewoningen zijn één laag plat $300\text{m}^3/3 = 100\text{ m}^2$ per woning maal 10 is 1.000 m². De paalwoning en de oeverwoningen zijn $580\text{m}^3/4,5 = 128\text{m}^2$ per woning maal 6 is 768 m². De totale nieuwe bebouwing hierdoor circa 1.768 m². Alle bebouwing die er eerder volgens de topografische kaart in combinatie met de losse bijgebouwen bedraagt 1.705 m². Per saldo zou er $1.705 + 10\% = 1875,5\text{ m}^2$ gerealiseerd mogen worden. Het voorziene plan leidt tot 1.768 m² en blijft zodoende binnen de 10%-egeling.

Afvalwater

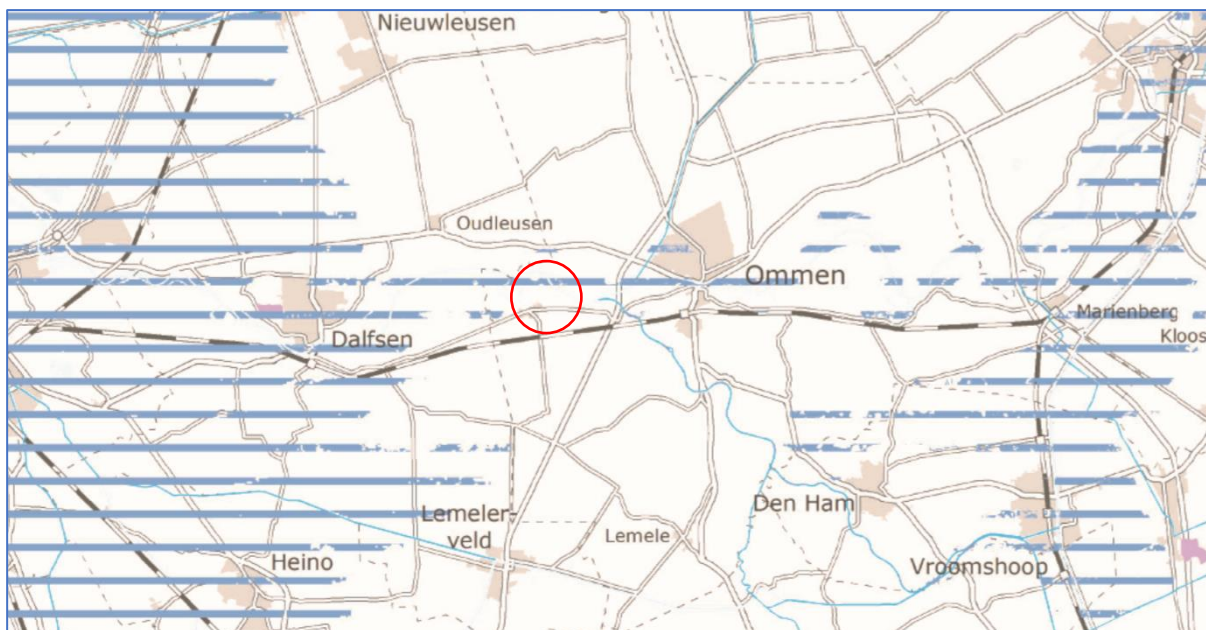
De (recreatie) woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Dit zal in overleg met de gemeente gebeuren. Ten behoeve van de technische uitwerking van het plan wordt een rioleringsplan opgesteld en overlegd aan de gemeente en het waterschap.

Risicoparagraaf

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie onderstaande kaart).



Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied', bron provincie Overijssel.

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren. Een klein deel van het gebied heeft een grote kans op overstromen (1/10 jaar). Dit is met name direct aan de rivier en ter plaatse van de geplande paalwoning. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie onderstaande kaart, links).



Overstromingskans. Bron: IPO risicokaart

Het overgrote deel van het plangebied heeft een kleine overstromingskans (1/1000 tot 1/10.000 jaar), bovenstaande kaart rechts. Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) komt een deel van het plangebied onder water. Zie onderstaande afbeelding.



Overstromingskans. Bron: IPO risicokaart

Bij de inrichting van het plangebied is de bebouwing op afstand van de rivier gerealiseerd om te voorkomen dat er bij eventuele overstroming overlast ontstaat. De paalwoningen worden verhoogd gerealiseerd. Tevens is er rekening mee gehouden dat zich op het terrein geen bouwwerken of voorwerpen bevinden die los kunnen raken en stroomafwaarts problemen kunnen veroorzaken bij hoogwater.

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het plan houdt rekening met verhoogde waterstanden door een recreatiewoning op palen te realiseren en woningen op afstand van de meest risicovolle gebieden te realiseren op hoogte.

Het aspect water heeft geen beperkende invloed op onderliggend initiatief. Bij de verdere uitwerking van het plan (inrichting en bebouwing) wordt rekening gehouden met de adviezen van het waterschap, zoals opgenomen in bijlage 5.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

3.9.1 Archeologie

Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

Onderliggend plangebied kent geen archeologische (dubbel) bestemming. Wel beschikt de gemeente over de Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen. Het perceel heeft volgens dit beleid, archeologische waarde. Deze waarde wordt in onderliggend bestemmingsplan vertaald middels een archeologische dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4'.

Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek nodig is.

In onderliggend plan is dat niet het geval. Er wordt niet dieper dan 40 cm gegraven en het plangebied waar wordt gegraven is niet groter dan m². Tevens wordt is een groot deel van de bodem reeds verstoord ten behoeve van de reeds aanwezige bebouwing.

Conclusie

Het aspect archeologie speelt geen rol in onderliggend plan.

3.9.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied kent geen cultuurhistorische of monumentale bebouwing. Wel kent het gebied landschappelijke kwaliteiten. In het beeldkwaliteitplan dat onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en landschappelijke waarden van het gebied. Bij de vertaling van het initiatief in een inrichtingsplan is rekening gehouden met deze waarden en zijn ze waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Onderliggend plan heeft geen negatieve invloed op archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Bouwkundig zijn in het plangebied geen waarden aanwezig. Landschappelijke waarden blijven behouden en worden versterkt. Door de koppeling van het beeldkwaliteitplan en het

inrichtingsplan aan de regels van het bestemmingsplan, wordt geborgd dat deze waarden behouden worden.

3.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. De gemeente Dalfsen beschikt over een parkeernormennota die voor dit plan van toepassing is. In deze nota is per woningtype of per functie bepaald hoeveel parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden.

Analyse

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is er op gericht om zorg te dragen voor een goed aanbod van parkeerplaatsen in tijd en ruimte door realisatie en herverdeling van parkeervoorzieningen en het hanteren van vaste parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen.

Onderliggend plan is te verdelen in 9 (recreatie)woningen, vijf oeverwoningen en 1 paalwoning. Volgens de CROW normen zijn per woning twee parkeerplaatsen nodig. Deze worden op eigen terrein opgevangen.

Voor de recreatiewoningen geldt dat de norm voor een bungalowpark (huisjescomplex) gehanteerd moet worden. In het buitengebied, zoals hier het geval, betekent dit dat er per recreatiewoning 2,1 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (inclusief bezoeker parkeren). Dat betekent dat er in totaal afgerond 19 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de recreatiewoningen. Hier wordt invulling aan gegeven door bij iedere recreatiewoning twee parkeerplaats te realiseren (18 plaatsen) en de overige parkeerplaats op een gemeenschappelijk parkeerterrein bij de ingang van het terrein te realiseren. Dit is op de inrichtingstekening vertaald.

Ten aanzien van fietsparkeren wordt een norm van 2 fietsen per (recreatie)woning gerekend. Gezien de ruime opzet van het plangebied kunnen deze fietsen op eigen terrein worden gestald.

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen (verkeersgeneratie) wordt onderscheid gemaakt in de recreatiewoningen en de reguliere woningen. Ten aanzien van reguliere woningen geldt in het buitengebied een verkeersgeneratie van 7,4 motorvoertuigen per woning per etmaal. Dat betekent in onderliggend plan $6 \times 7,4 = 45$ motorvoertuigen per dag.

Ten aanzien van de recreatiewoningen geldt een verkeersgeneratie van 2,6 - 2,8 motorvoertuigen per etmaal. In onderliggend geval betekent dit maximaal $9 \times 2,8 = 26$ motorvoertuigen per dag.

In totaal vinden er ten behoeve van het initiatief maximaal 71 motorvoertuigbewegingen per dag plaats. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het recreatieve seizoen loopt van 1 april tot 1 oktober waarmee het aannemelijk is dat het aantal verkeersbewegingen buiten deze periode minder is.

Het verkeer (zowel gemotoriseerd als fietsverkeer) kan het plangebied vanaf de openbare weg goed bereiken en de infrastructuur is ruim berekend op een dergelijk aantal motorvoertuigbewegingen. Binnen het terrein is een padenstructuur aanwezig waar zowel gemotoriseerd verkeer als

langzaamverkeer gebruik van kan maken. Door het plangebied wordt een nieuwe openbare route richting de stuw aangelegd.

Overig

Bij de inrichting van het terrein dient met een aantal zaken rekening gehouden te worden. De erfaansluitingen naar de woningen moeten goed herkenbaar zijn. Dit geldt met name voor de aansluiting op de Maneweg in verband met de hoge verkeersintensiteiten.

Verder moet de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten geborgd zijn. Voor de inrichting van de wegen geldt dat deze in overeenstemming gebracht worden met de EHK- en van de daar geldende of gewenste categorie. Dat betekent dat de aansluiting van 'het Stuwepad' op de Maneweg bijzondere aandacht verdient.

Conclusie

Doordat het parkeren volgens de CROW-norm op eigen terrein en middels een gemeenschappelijke parkeerplaats wordt opgelost, vormt het aspect verkeer en parkeren geen probleem voor onderliggend plan.

3.11 M.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D.10). Het betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

Onderliggend plan kan hier redelijkerwijs onder geschaard worden. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het project. Deze drempelwaarden betreffen recreatieve ontwikkelingsprojecten met:

- een oppervlakte van > 25 hectare,
- >250.000 bezoekers

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 25 hectare en een bezoekersaantal van 250.000. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 25 hectare en een bezoekersaantal van 250.000. De camping is minder dan 25 hectare en er komen minder dan 250.000 bezoekers. Om die reden heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie plaatsgevonden.

In de aanmeldnotitie (zie bijlage 6) zijn de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven. Onderzoeken naar aanleiding van onderliggend bestemmingsplan leren dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn. Op basis van de notitie heeft het college besloten dat ten behoeve van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

3.12 Duurzaamheid

Beleidskader

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Onderliggend plan wordt duurzaam uitgevoerd. In het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan die als bijlage van dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is dat nader uitgewerkt.

3.13 Leidingen

Voor het plan moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor dit plan.

3.14 Conclusie

Ruimtelijke en milieukundige aspecten staan onderliggend initiatief op voorhand niet in de weg. Wel moet bij de verdere planuitwerking rekening gehouden worden met de algemeen geldende zorgplicht aangaande ecologie en dient het advies van het waterschap opgevolgd te worden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit het terrein behorend bij camping de Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen en grenst aan de Vecht en de Stuw Vilsteren. De locatie is via de Maneweg bereikbaar vanaf de provinciale weg N340 (Dalfsen – Ommen). Op onderliggende luchtfoto is het plangebied in haar omgeving weergegeven.



Globale ligging plangebied.

4.2 Landschapskarakteristiek

Het plangebied ligt in het uiterwaardengebied van de Vecht. Het landschap rondom rivier de Vecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierduinen, oude riviermeanders en dijken. De Vecht zelf is een beeldbepalend element in het landschap en wordt omgeven door een open uiterwaardenlandschap met gras- en hooilanden.

In sommige delen zijn menselijke ingrepen zichtbaar, zoals kanalisatie, die hebben geleid tot een niet natuurlijk Vechtsysteem. In het oostelijk deel van de Vecht zijn dit de typerende kenmerken:

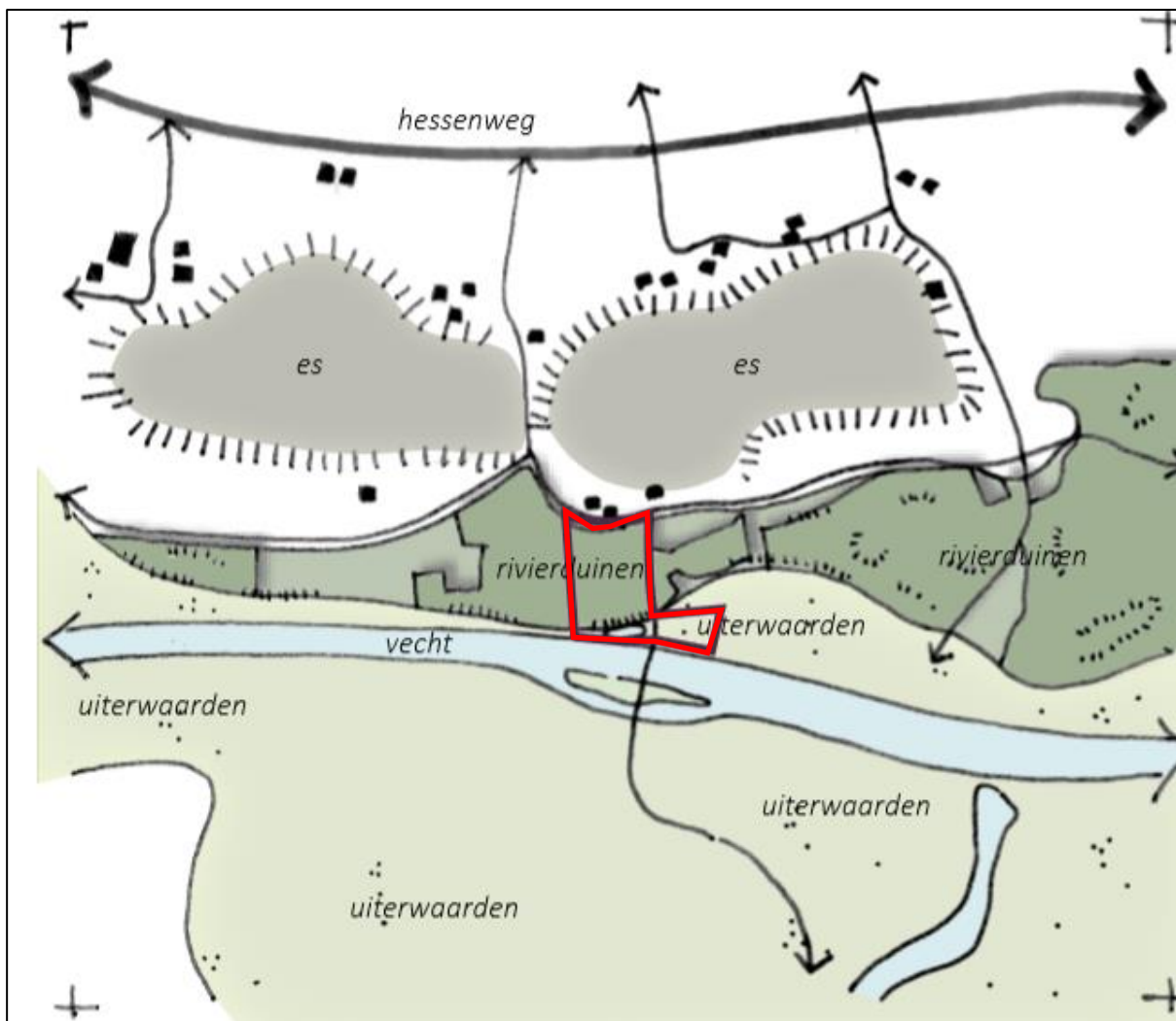
- Verschillende afgesneden meanders van de Vecht of resten daarvan.
- Veel steilranden.
- Begrensd door dekzandruggen met essen.
- Tamelijk kleinschalig, gevarieerd coulisselandschap: afwisseling tussen bos, landschapselementen en landbouwgronden.

Het gebied rondom de locatie is gevormd door kenmerkende hoogteverschillen in de vorm van bossige rivierduinen en lage vlaktes in de vorm van open uiterwaarden. Achter de rivierduinen liggen essen die nog erg gaaf in het landschap zijn gelegen. De samenhang tussen de essen, de rivierduinen en de uiterwaardenvlaktes zijn essentieel en bepalend voor de sfeer van de omgeving. De bolle essen zijn

open ruimtes, waar aan de randen woningen werden gebouwd. Van oudsher vormen de essen de akkers, welke intensief werden bemest, en waren de uiterwaarden de nattere weides, die al dan niet periodiek werden begraasd of gehooid (zie historische kaarten). De tussenliggende -al dan niet door menselijk ingrijpen- ontstane beplante rivierduinen liggen als een gordel tussen de uiterwaarden en de essen in. Van oudsher wilden de boeren hun akkers beschermen tegen de extreme invloeden van de rivier door een wal van beplanting aan te leggen. Door het opstuiven van de rivier is zand opgehoopt tegen de beplanting en zo zijn de rivierduinen hoogstwaarschijnlijk hier ontstaan.

Stuw Vilsteren is gebouwd in 1913 om verdroging van de omliggende landerijen te voorkomen. Deze verdroging is ontstaan na de kanalisatie van de Vecht. Het doel van de kanalisatie was de afwatering verbeteren, handelsroutes over water verkorten en overstromingen stroomopwaarts voorkomen. Het verschil van de kanalisatie is terug te zien tussen de historische kaart van 1900 en 1950. Door de komst van de Stuw zijn er nieuwe paden ontstaan die de projectlocatie doorkruizen. Dit is terug te zien op de kaart van 1950. Deze historisch ontstane paden zijn in de huidige situatie nog steeds aanwezig.

Op onderstaande afbeelding is de landschapstypologie rondom het projectgebied rood omkaderd weergegeven.



Landschapstypologie rondom het plangebied. bron: the Citadel company.

4.3 Huidige situatie

Op het terrein staan diverse recreatiewoningen en stacaravans, waarvan er vijf een status van permanente bewoning hebben. De camping is de afgelopen jaren verpauperd en niet meer in gebruik. Op de volgende foto's is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Bestaande recreatieobjecten in verpauperde toestand.

Door de ligging aan de Vecht en bij de stuw heeft de locatie veel potentie. Er zijn veel recreatieve en natuurlijke waarden aanwezig.

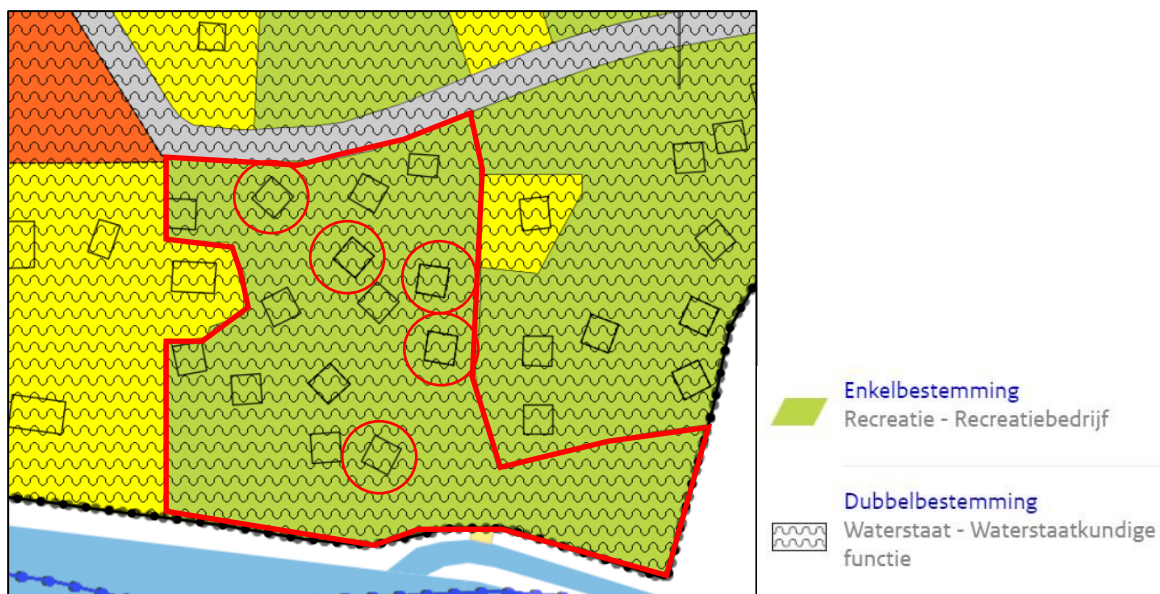


Ligging plangebied aan de Vecht.

Het plan voorziet in een ruimtelijke en functionele opwaardering van het terrein. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze documenten zijn als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. Over het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan meer in hoofdstuk 4.

4.4 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' (2015). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede '1e herziening Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' (2015).

Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Recreatie – recreatiebedrijf'. De voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor 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. Ten aanzien van de positionering en omvang van recreatiewoningen zijn specifieke regels opgenomen.

Op het terrein mogen vijf recreatiewoningen voor permanente bewoning aanwezig zijn, namelijk de Stuw 2, 4, 6, 7 en 8 (allen rood omcirkeld in voorgaande verbeelding). Dit is opgenomen in de lijst bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Deze lijst is echter niet juist doorvertaald op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Er zijn maar vier aanduidingen op de verbeelding terecht gekomen, die ook niet op de juiste recreatiewoningen liggen. Naast de vijf recreatiewoningen met een aanduiding 'permanente bewoning' is in de bestemming 'recreatie – recreatiebedrijf' per bestemmingsvlak één bedrijfswoning (= beheerderswoning) toegestaan. Deze is in de huidige situatie niet fysiek aanwezig, maar deze mag wel gerealiseerd worden.

Ook kent de locatie, vanwege de ligging aan de Vecht, een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de hoogwaterbescherming, de waterhuishouding, het bergen en afvoeren van overtollig water ten behoeve van verruiming van de bergings- en afvoercapaciteit van één of meer watersystemen, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen, uiterwaarden, verkeer te water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Het initiatief voorziet in het realiseren van negen boswoningen (met recreatiebestemming), vijf oeverwoningen (met woonbestemming, waarvan één beheerderswoning) en één paalwoning met

woonbestemming. Hiermee wordt invulling gegeven aan zes bestaande woonbestemmingen (de geldende vijf recreatiewoningen voor permanente bewoning + één beheerderswoning = 6 woningen) en recreatiewoningen. Een ruime bestemmingsregeling wordt vervangen door een meer ingekaderde regeling, met veel aandacht voor landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid van de Vecht.

Naast een wijziging van de positionering van deze objecten binnen het plangebied en een wijziging van de bestemmingsregeling, wijzigt de inhoudsmaat van de te bestemmen woningen ten opzichte van de geldende inhoudsmaat van (recreatie)woningen. Voorgaande maakt dat voor onderliggend plan specifiek bestemmingsplan is opgesteld.

Om het plan mogelijk te maken wordt de bestemming van het plangebied gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'wonen' en worden ten behoeve van de voorziene woningen specifieke bouwvlakken opgenomen en specifieke inhoudsmaten bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de paalwoning en de oeverwoningen. Ten aanzien van de recreatieverblijven is het maximaal te realiseren recreatieverblijven bepaald.

Om de landschappelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit te borgen zijn een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan zijn gekoppeld.

4.6 Toelichting op het plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van voormalig camping Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen. De ambitie is het plan ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen. De nieuwe bebouwing moet aansluiten in vorm en taal, kleurstelling en volume aan de omgeving. De positionering en inrichting van het landschap dienen de landschappelijke karakteristieken te versterken.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken worden de huidige landschap ontsierende recreatiewoningen gesloopt, wordt de groenstructuur hersteld en versterkt en worden er op basis van ruimtelijke kwaliteit vijftien nieuwe (recreatie) woningen gebouwd.

De (recreatie) woningen zijn onder te verdelen in de volgende typen:

1. Vijf reguliere woningen, aan de oever van de Vecht
2. Negen recreatiewoningen (boswoningen) in het noordelijke deel van de voormalige camping
3. Eén paalwoning aan de oostelijke oever van het plangebied

De vijf reguliere woningen betreffen woningen die in het verleden object gebonden aangewezen zijn voor permanente bewoning. De negen recreatiewoningen in het noordelijk deel van het plangebied vervangen bestaande recreatiewoningen. De woning op palen wordt in het winterbed aan de Vecht gerealiseerd. Wanneer de Vecht buiten haar oevers treedt, kan het water onder deze woning doorstromen.

Binnen het plangebied is ruimte voor wegen en paden en (gemeenschappelijke) parkeerplaatsen. Vrijstaande bijgebouwen zijn binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan omdat dit tot een verrommeling van het terrein kan leiden. Vergunningsvrij bouwen wordt bewust uitgesloten.

Voorgaande leidt tot de volgende inrichtingsschets:



Inrichtingsschets Bosvreugd. Bron: the Citadel Company.

Vanwege de ligging van het plangebied moet het plangebied kwalitatief hoogwaardig ingericht worden. Bovenstaande inrichtingsschets is daarom vertaald in een beeldkwaliteitplan en beide zijn gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. In de volgende paragrafen is dat verder onderbouwd.

4.7 Landschappelijke inpassing: inrichtingsplan

De landschappelijke inpassing is vertaald in een inrichtingsplan voor de locatie. Dit inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting en tevens gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat uitvoering wordt gegeven aan het inrichtingsplan.

De nieuwe ontwikkeling op locatie Bosvreugd is te kenmerken als een landelijk woonmilieu waar zowel permanent als tijdelijk wordt geleefd en gewoond. De landschappelijke en recreatieve aspecten die de plek te bieden heeft worden versterkt en de verankering met het landschap wordt bekrachtigd.

In het plan wordt uitgegaan van in totaal 15 (woon)eenheden, waarvan 6 nieuw in te passen woningen in de uiterwaarden. Hieronder valt 1 beheerderwoning. De oriëntatie van de 9 recreatiewoningen in de rivierduinen sluiten aan bij het reliëf van het onderliggende rivierduinlandschap. Alle woningen zijn eenzijdig georiënteerd op de Vecht en zijn uiterwaarden, maar verdraaien ten opzichte van elkaar afhankelijk van de ondergrond en privacy onderling. Er is bewust voor gekozen om op het (achter)erfgebied van de (recreatie)woningen geen bebouwing toe te staan. Dit om te voorkomen dat er een verrommeld beeld ontstaat dat ten koste gaat van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. In de regels is dit verankerd en juridisch geborgd. Vergunningsvrij bouwen is zodoende beperkt.

Het historische pad, dat oorspronkelijk naar de stuw leidde, ontsluit het plangebied. Het pad wordt opengesteld voor voetgangers en fietsers. De woningen delen de ontsluiting, ze zijn allemaal gekoppeld aan het pad. Er wordt op deze manier gestreefd naar het beperken van nieuwe verharding in het buitengebied.

Aan de Vecht en uiterwaarden-zijde van het park wordt meer openheid gecreëerd. Door de samenhang van inrichtingselementen en bebouwing ontstaat een schakering aan ruimtes en een rijke beleving van

het landschap. In het ontwerp wordt uitgegaan van een aantal principes die karakteristiek zijn voor het rivierduinlandschap. Vanaf de entree wordt de toegangsweg begeleid door hagen. De weg heeft een onverharde kleinschalige identiteit en loopt informeel, organisch en glooiend tussen de woningen door. De kenmerkende eenheid van het parkachtig silhouet staat centraal in het plan. Er is om die reden gekozen voor eenheid in de massa en uitstraling van de bebouwing. Tevens is gekozen voor het beperken van bebouwing door vergunningvrij bouwen uit te sluiten.

Voorgaande vertaalt zich in het volgende inrichtingsplan, waarin bestaande en nieuwe beplanting en verhardingen zijn weergegeven. Als bijlage 1 van deze toelichting is het inrichtingsplan op groter formaat opgenomen. In het Ruimtelijk beeldkwaliteitplan (bijlage 2 van deze toelichting) is een nadere onderbouwing van de ontwerpuitgangspunten opgenomen.



Inrichtingsplan. Bron: the Citadel Company.

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met ontwerpprincipes ten aanzien van het landschap, ontwerpprincipes ten aanzien van het projectgebied en ontwerpprincipes voor de (recreatie)woningen.

Ten aanzien van het landschap worden de volgende ontwerpprincipes gehanteerd:

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

De projectlocatie is gelegen in het rivierduinlandschap met zijn kenmerkende microreliëf, maar ook deels in het uiterwaardenlandschap. Ten aanzien van het projectgebied worden de volgende ontwerpprincipes gehanteerd:

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

Luxe wonen en recreëren op de rivierduinen aan de Vecht. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling op locatie Bosvreugd te typeren. Een landelijk woonmilieu waar zowel permanent als tijdelijk wordt geleefd en gewoond. Ten aanzien van het projectgebied worden de volgende ontwerpprincipes gehanteerd:

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

4.8 Verschijningsvorm/architectuur

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

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

Het architectonische ambitieniveau is hoog. Dit betekent dat er extra eisen worden gesteld ten aanzien van vormgeving en architectuur. De referentiebeelden vormen samen met de criteria het toetsingskader voor de beoordeling van Welstand. In het plan onderscheiden zich drie-type woningen die samen een familie van gebouwen vormen. Allen hebben een opzet die eenvoud uitstraalt en een zichtbare verwantschap met elkaar hebben. Afhankelijk van de positie in het plan kunnen de criteria voor de drie type woningen onderling variëren.

Als bijlage 2 is het Ruimtelijk beeldkwaliteitplan opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de te bouwen (recreatie) woningen en de landschappelijke inrichting. Hierbij wordt ingegaan op bouwvolume, massa, uitstraling en materialisering. Het ruimtelijk beeldkwaliteitplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en vormt daarmee het toetsingskader voor de verdere uitwerking van het plan.

Voor een nadere uitwerking van de bebouwing en inrichting wordt verwezen naar het Ruimtelijk beeldkwaliteitplan dat is opgenomen als bijlage 2.

4.9 Conclusie

Onderliggend plan voorziet in het herstructureren van een bestaand recreatieterrein. De totale herstructurering vindt plaats op basis van een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing is afgestemd op bestaande landschappelijke kwaliteiten en gebiedskenmerken. Dit vertaalt zich zowel in de bebouwing als in de aanleg van de groenstructuur. Met dit plan vindt een versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit plaats. Door het inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan als voorwaardelijke verplichting te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan, is geborgd dat het plan ten uitvoer wordt gebracht op de voorziene wijze.

5. TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en voorziene situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In artikel 14 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 15 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurwaarden.

Artikel 4 Recreatie - Recreatiewoningenterrein

De voor 'Recreatie – Recreatiewoningenterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen. Hierbij geldt dat buiten de recreatiewoningen de functie bos van primaire betekenis is.

Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de

datum van inwerkingtreding van dit plan. Dit, om aantasting van de landschappelijke kwaliteiten door bebouwing te voorkomen.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep. Bergingen dienen in pandig gerealiseerd te worden. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn niet toegestaan om de landschappelijke kwaliteiten niet aan te tasten. Ook vergunningvrije bouwwerken zijn uitgesloten. Ter plaatse van de paalwoning is een specifieke aanduiding opgenomen.

Artikel 7 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De voor 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor hoogwaterbescherming en de waterhuishouding. Gezien de ligging direct aan de Vecht worden de waterstaatsbelangen middels dit artikel geborgd.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 4

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna 'een aangewezen bouwplan'), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met de ontwikkelaar van onderliggend plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden en de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd is.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Overijssel
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Veiligheidsregio IJsselland

7.1.2 Participatie

Naast vooroverleg met het waterschap en de provincie, zijn de plannen door de initiatiefnemer meerdere malen besproken met omwonenden en zijn diverse informatieavonden georganiseerd. Daarbij zijn de inrichtingsschets en het ruimtelijke beeldkwaliteitplan toegelicht. De lijst met bezochte adressen is bij de gemeente bekend. Vanwege de wet op de privacy worden deze adressen niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De afstemming met omwonenden heeft tot zowel positieve als negatieve reacties geleid. Met name de kwaliteitsverbetering werd toegejuicht. Wel zijn kanttekeningen gemaakt bij de goot- en nokhoogten van de bebouwing. Deze zijn naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden aangepast.

Naast afstemming met omwonenden heeft op ambtelijk niveau vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente en heeft welstand haar oordeel over de plannen gegeven.

8. Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage in de periode van 28 oktober tot 8 december 2020.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De goothoogte en bouwhoogte bij de woningen met een woonbestemming is gewijzigd van respectievelijk 3,5 meter naar 4,5 meter (goothoogte) en 8 meter naar 6 meter (bouwhoogte).

Daarnaast is het plan ter kennisgeving aan diverse instanties gestuurd. De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland
2. Provincie Overijssel
3. Gemeente Ommen
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op basis van de reacties van voorgaande instanties is het bestemmingsplan niet aangepast. De reacties van deze instanties en de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzennota en kennisgeving, bijlage 7.

Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtingsplan

Inrichtingsplan Dalfsen Park 't Holt

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



LEGENDA

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

Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan



Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan
Park 't Holt

the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

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

Kader: Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan

Datum: Heino, 06-10-2020

Status: Definitief

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

Disclaimer

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

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

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan Park 't Holt

| Inhoudsopgave

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



Omgeving projectlocatie



1 | Inleiding



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

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

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

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

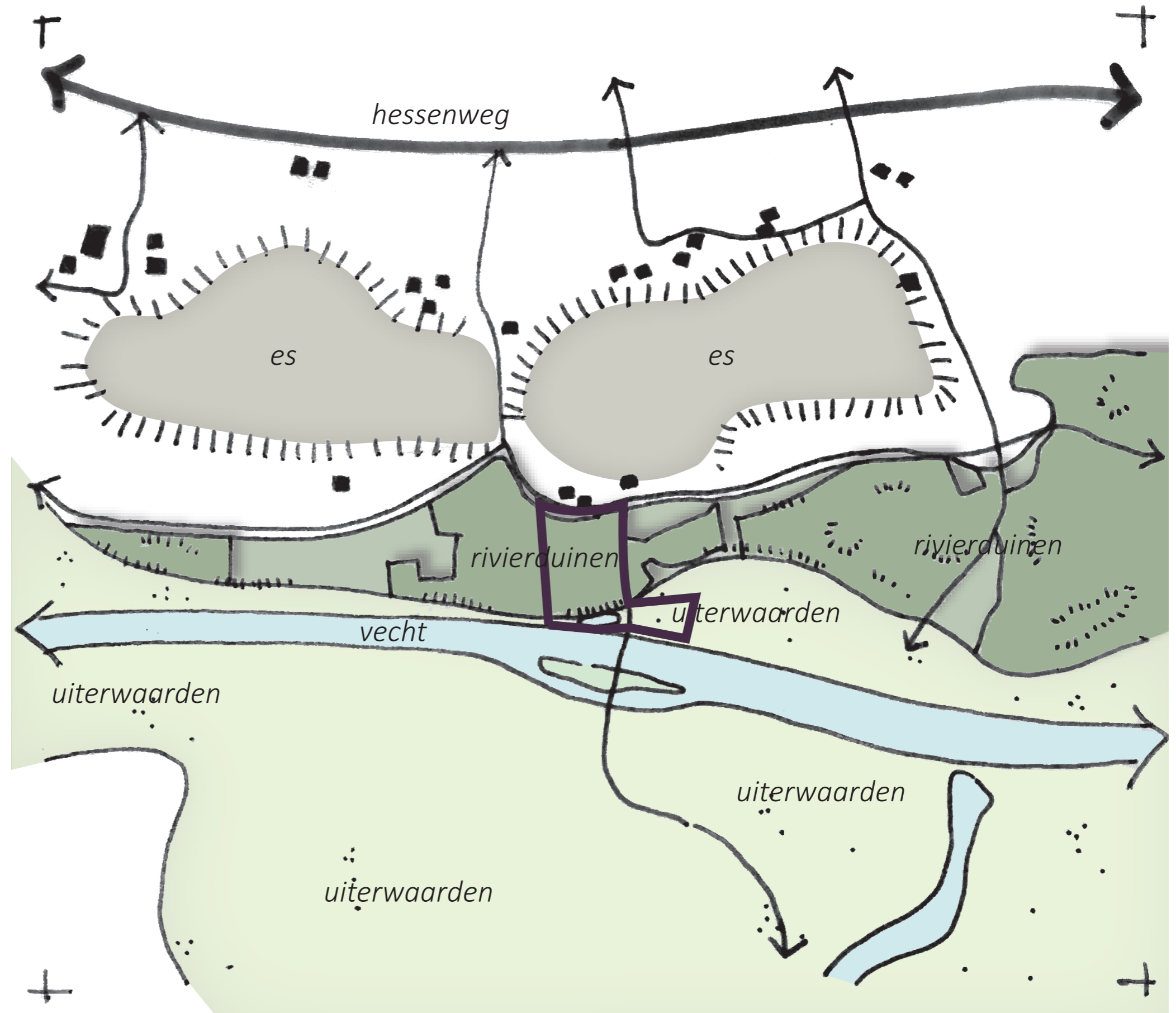
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het ook voor de welstandscommissie een formeel toetsingsdocument is, is het van belang om dat het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan een formeel document is. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad en college het document officieel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

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





2 | De locatie

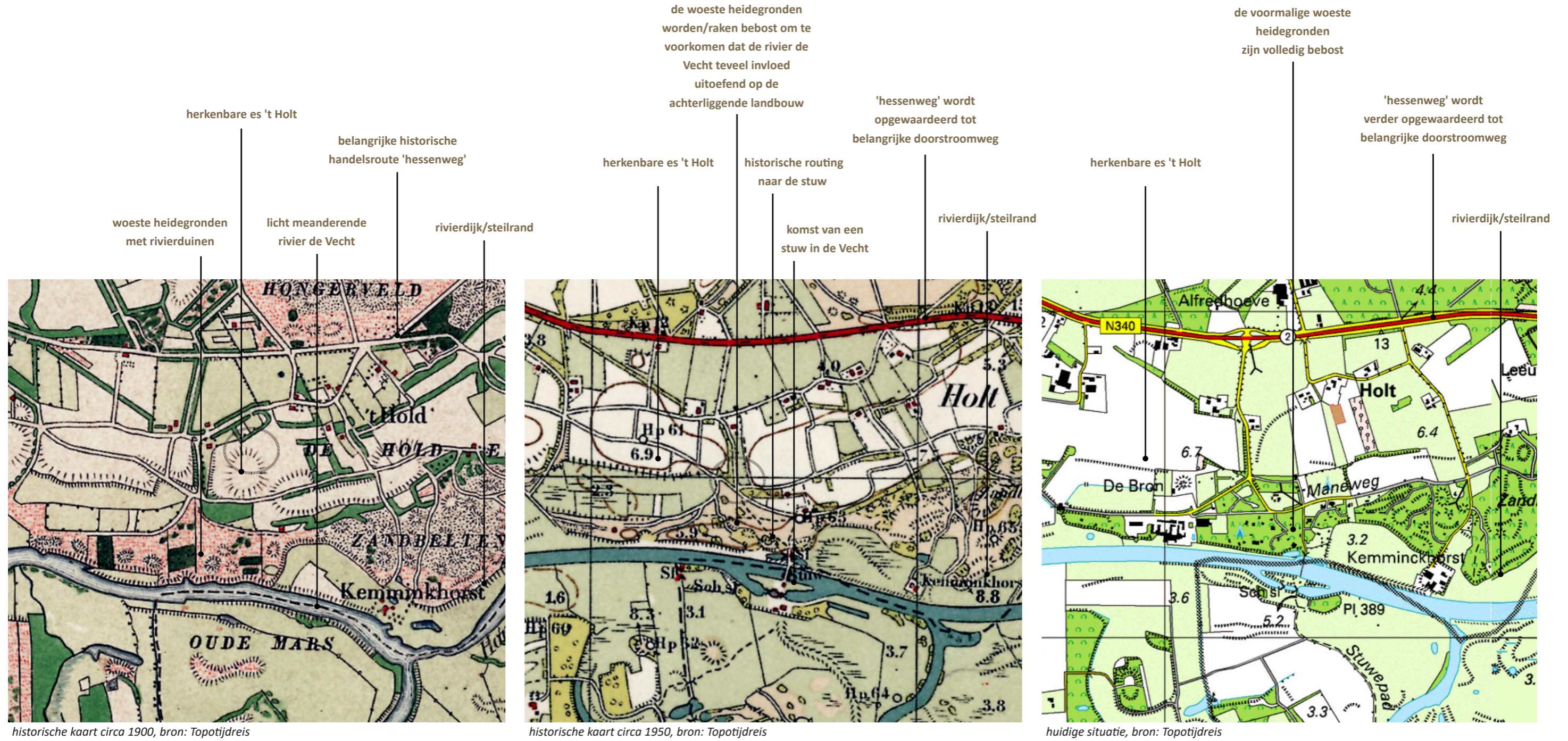


landschapstypologie rondom projectgebied

I Projectgebied

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





II Historie

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

Essen

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

Beplanting

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

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

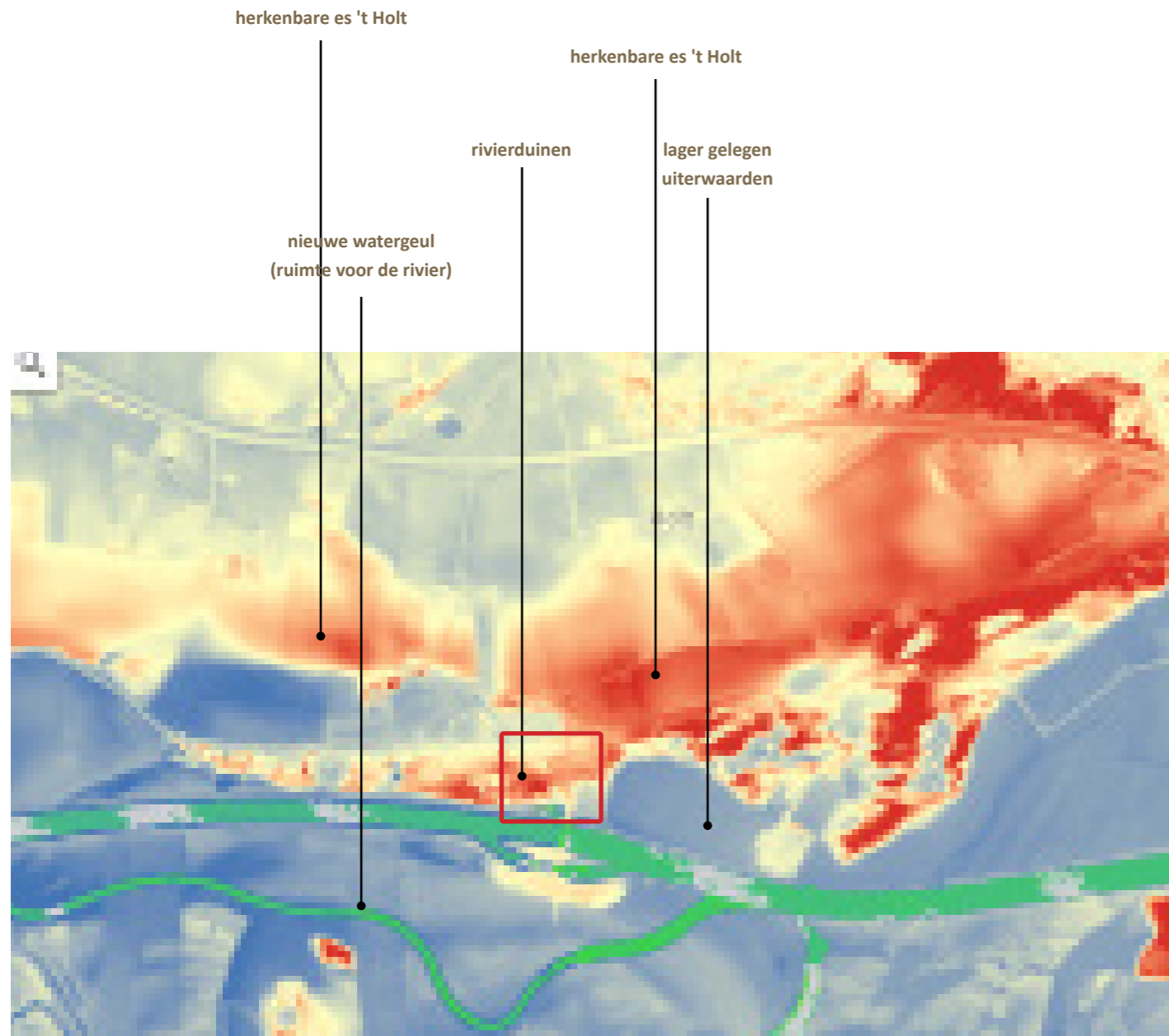
Wegen

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

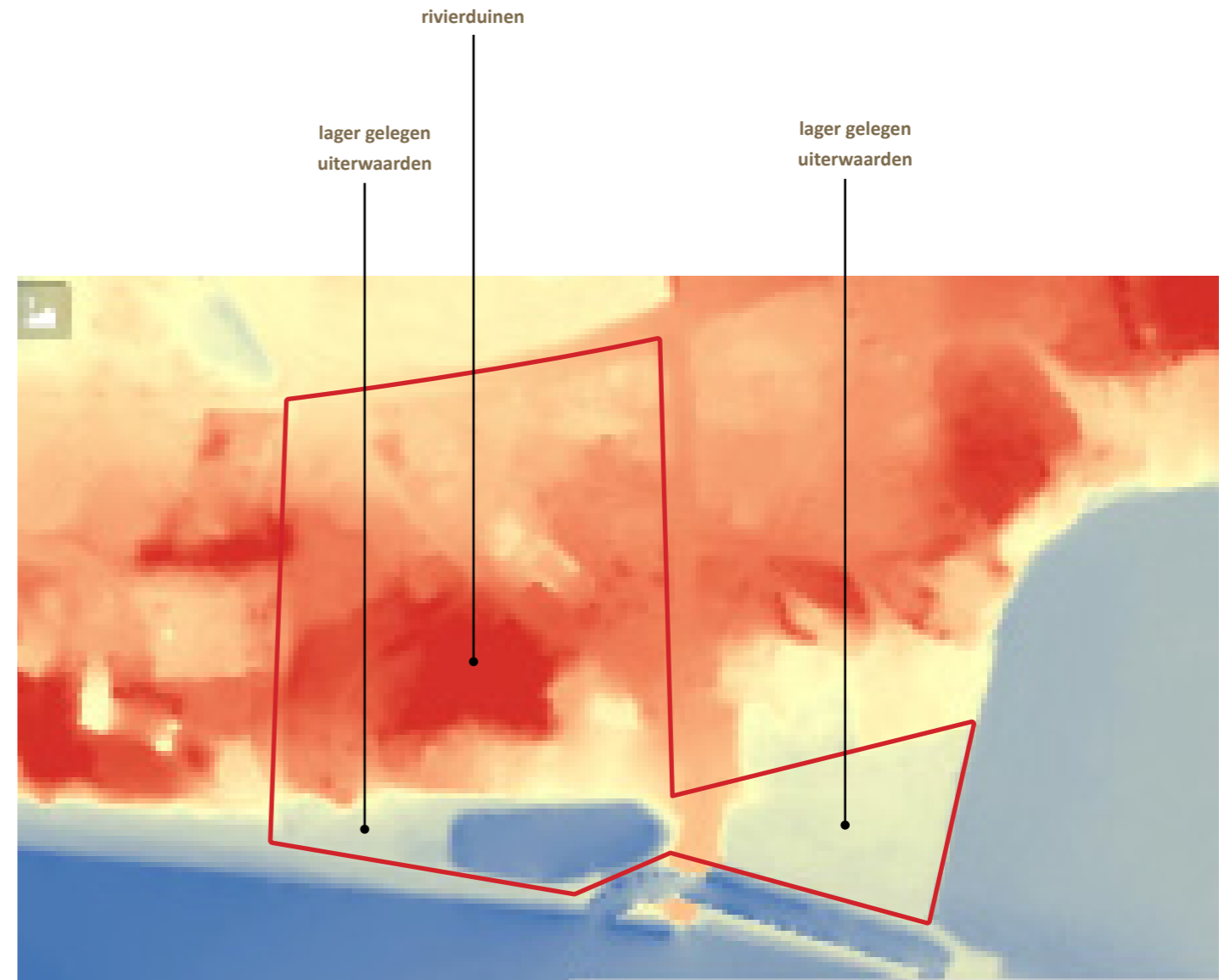
De Vecht

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

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



hoogte, bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

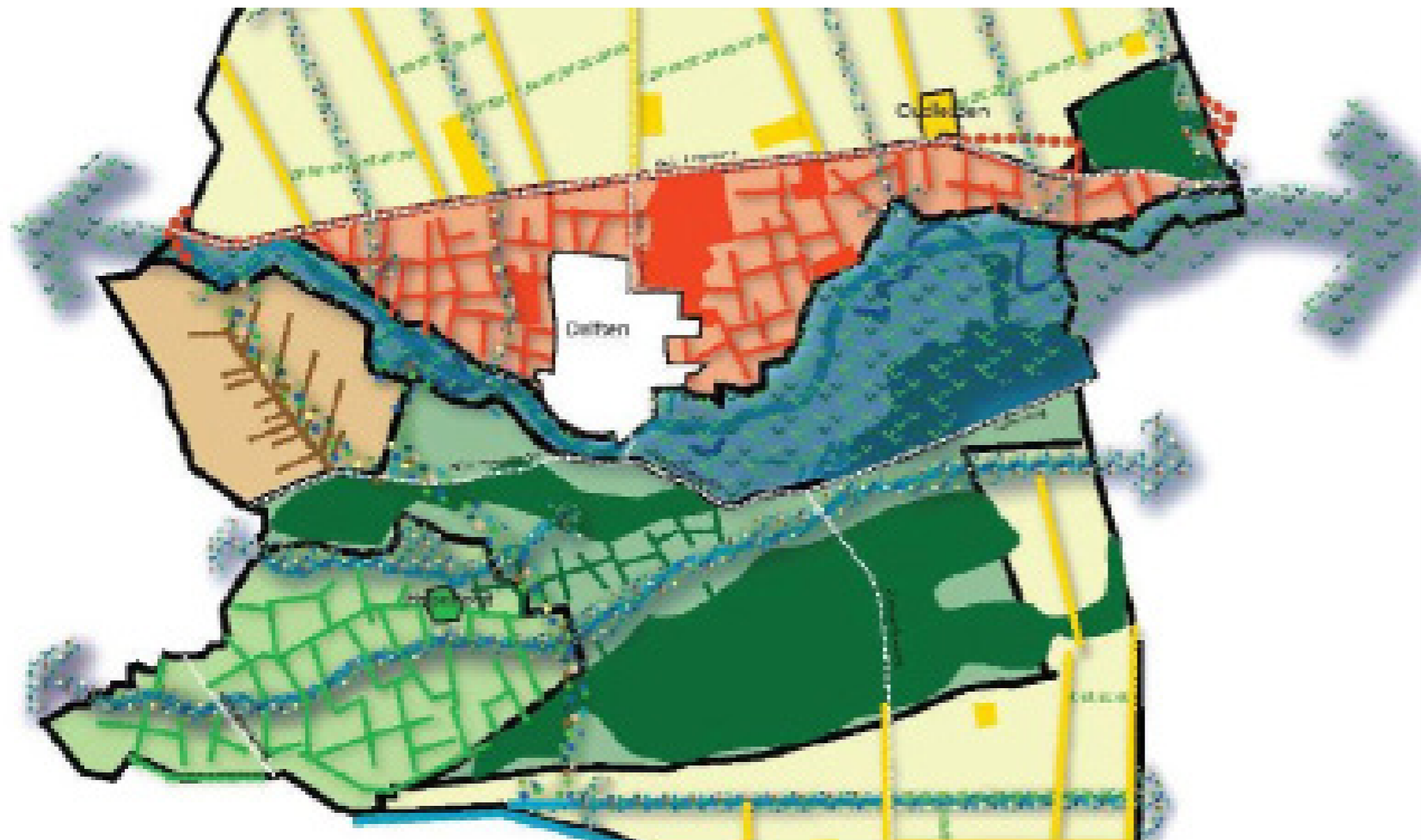


hoogte (inzoom locatie), bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

III Ondergrond

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

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



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

IV Beleid

Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen

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

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

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

Landschapsontwikkelingsplan

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

Kansen

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

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

Bedreigingen

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

Landschapsvisie

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

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



3 | Ontwerp en randvoorwaarden



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

I Uitgangspunten

Landschap

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

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

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

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

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

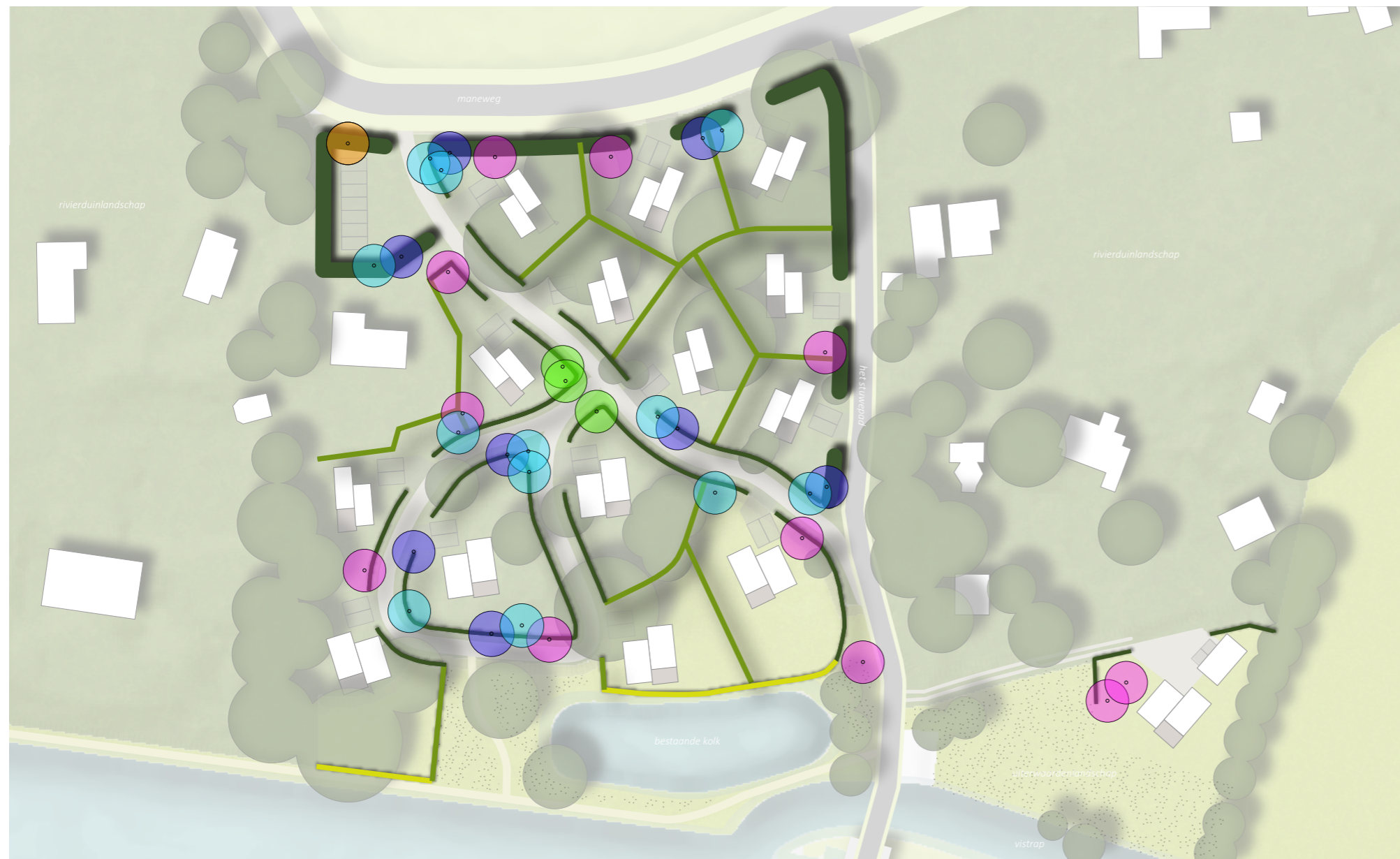
Tot slot bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om als recreant de Vecht dichterbij te benaderen. Door aan de noordzijde nieuwe routes richting Mooi Rivier en de campings te creëren wordt het mogelijk om ook aan de noordzijde van de Vecht het water van dichtbij te beleven.

Landschap ontwerpprincipes

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

Projectgebied

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



Beplanting

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

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

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

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

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

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

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

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

Projectgebied ontwerpprincipes

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

(Recreatie) woningen

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

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

(Recreatie) woningen ontwerpprincipes

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



Woningtypologie

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

II Uitwerking

Parkensemble

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

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

Ambitie

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

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

Inrichting

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

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

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

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

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

REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



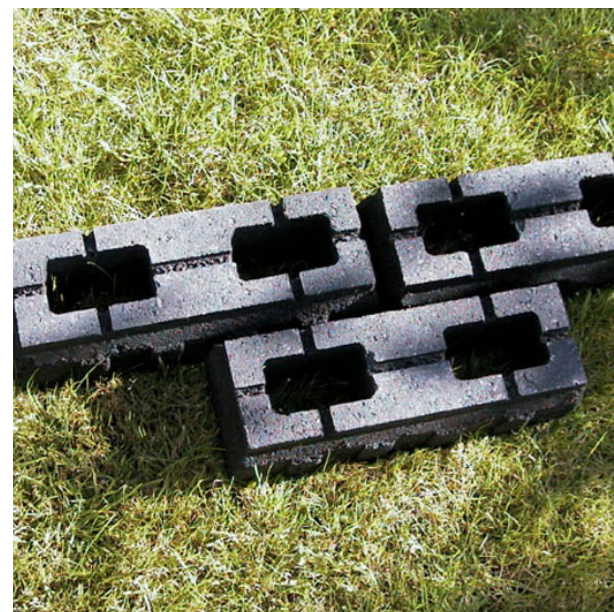
Laarzenpad uitgemaaid in bloemrijk weidemengsel langs de Vecht en in de uiterwaarden



Beukenhaag met grasberm langs ontsluitingspad kavels



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



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



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



Karrenspoor van nobre cal als pad naar paalwoning



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



Rhododenderons als afscheiding van het park langs de toegangswegen



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



Bloemrijk graslandmengsel als onderlaag in de uiterwaarden



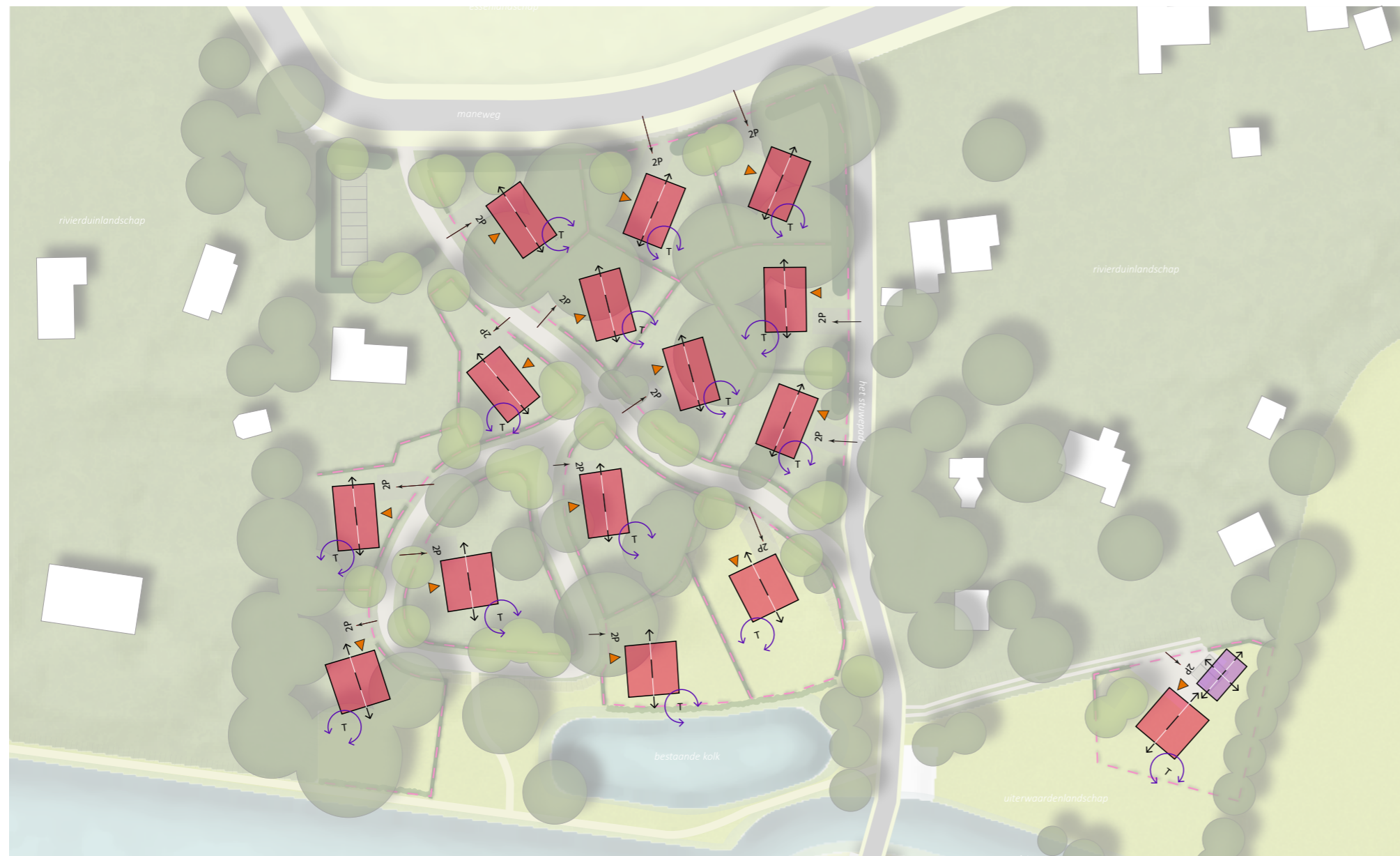
Vlonder/veranda gekoppeld aan woonobject




Omliggend landschap als tuin waardoor de woning opgaat in zijn omgeving

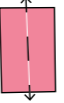



Natuurlijke bosvegetatie als onderlaag op de rivierduinen





Ruimtelijke randvoorwaarden

- 
ontsluitingszijde kavel en ter indicatie positie parkeerplaatsen

- 
oriëntatie positie recreatiewoning met het bijbehorende bouwvlak waarbinnen de (recreatie-) woning gepositioneerd dient te worden

- 
oriëntatie positie bijgebouw paalwoning

- 
entreezijde (recreatie-) woning

- 
positie veranda/terras is tegengesteld aan entree voor waarborg privacy

III Architectuur

Vecht met uiterwaarden

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

Toetsingskader

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

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

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

Volume

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

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

Massa

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

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

REFERENTIEBEELDEN BOSWONINGEN



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



Vlonder gekoppeld aan hoofdvolume als eigen objectgebonden buitenruimte



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



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



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

Toetsingscriteria Boswoningen*Bouwwolume*

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

Massa

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

Uitstraling & materialisering

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

Zonnepanelen

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

Uitstraling & materialisering

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

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

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

Afwatering

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

Zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

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

REFERENTIEBEELDEN OEVERWONINGEN & PAALWONING



Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



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



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



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



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



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



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

Toetsingscriteria Oeverwoningen en Paalwoning

Bouwwolume

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

Massa

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

Uitstraling & materialisering

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

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

Zonnepanelen

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



IV Beheer

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

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

Bijlage 3. Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Camping de Bosvreugd
De Stuw 8 te Dalfsen



Verkennd bodemonderzoek

Camping de Bosvreugd
De Stuw 8 te Dalfsen

Opdrachtgever
Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.
De heer B. Buitenhuis
Hessenweg 10
7722 PK Dalfsen

Adviesbureau
Geofoxx
Eektestraat 10-12
Postbus 221
7570 AE Oldenzaal
0541 - 58 55 44

Status
Definitief
Datum
7 maart 2018
Projectnummer
20180048/JUBR
Documentkenmerk
20180048_a1RAP.docx

Auteur
De heer J.M. ten Broek

Paraaf:

Controle / vrijgave
De heer M.J. Leverink

Paraaf:





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Vooronderzoek en onderzoeksopzet	2
	2.1 Algemeen	2
	2.2 Historisch, huidig en toekomstig gebruik	2
	2.3 Belendende percelen	5
	2.4 Resultaten eerder uitgevoerd bodemonderzoek	6
	2.5 Bodemopbouw en geohydrologie	6
	2.6 Financieel / juridische aspecten	6
	2.7 Onderzoekshypothese en -strategie	7
3	Werkzaamheden, resultaten en interpretatie	8
	3.1 Kwaliteit	8
	3.2 Werkzaamheden	8
	3.3 Resultaten veldonderzoek	9
	3.4 Resultaten laboratoriumonderzoek	11
	3.5 Interpretatie resultaten	12
4	Samenvatting, conclusies en advies	13
Bijlagen		
1	Situatietekeningen	
	1.1 Topografische ligging (incl. kadastrale aanduiding)	
	1.2 Situatieschets	
	1.3 Boorplan	
2	Boorstaten	
3	Analyseresultaten	
4	Toetsingscriteria en -tabellen	
5	Toelichting bodemonderzoek	
6	Foto's	
7	Onafhankelijkheidsverklaring veldwerker	

1 Inleiding

In opdracht van Bouwbedrijf van Pijkeren heeft Geofoxx, als onafhankelijk adviesbureau¹, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie De Stuw 8 te Dalfsen.

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van 14 recreatie woningen (bouwvlakken) op de aangekochte camping de Bosvreugd. Het onderzoek heeft als doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen.

In onderstaande figuur is de situering van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 1.1: Situering van de onderzoekslocatie

In het rapport komt het volgende aan de orde: het vooronderzoek en de onderzoeksopzet, de veldwerkzaamheden inclusief het zintuiglijk onderzoek, het chemisch onderzoek, de interpretatie van de verzamelde gegevens, de conclusies en het advies.

¹ De opdrachtgever en terreineigenaar zijn geen zuster- of moederbedrijf en komen niet uit de eigen organisatie zodat de onafhankelijkheid van het onderzoek is gewaarborgd.

2 Vooronderzoek en onderzoeksopzet

2.1 Algemeen

Om vast te stellen of er aanleiding is om op (delen van) de onderzoekslocatie verontreinigingen te verwachten, en zo ja, om welke stoffen het daarbij gaat, is voorafgaand aan het bodemonderzoek een vooronderzoek uitgevoerd.

Op grond van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid is, conform de NEN5725², een standaard vooronderzoek uitgevoerd. Hiertoe is informatie verzameld over het voormalige, huidige en toekomstige gebruik van het terrein en de directe omgeving, alsmede gegevens over de bodemopbouw, geohydrologie en financieel/juridische aspecten. In de volgende paragrafen is de verkregen informatie vastgelegd.

2.2 Historisch, huidig en toekomstig gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in landelijk gebied en bevindt zich tussen de plaatsen Dalfsen en Ommen. Door de opdrachtgever is het terrein van camping de Bosvreugd gekocht en deze zal worden ontwikkeld waarbij 14 nieuwe recreatie woningen zullen worden gerealiseerd.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1,45 hectare (14.500 m²) en is momenteel in gebruik als camping. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q en nummers 677, 1312, 1314, 2154 en 2155.

Op onderstaande foto is een impressie van de locatie weergegeven. In bijlage 6 zijn aanvullende foto's opgenomen.



Figuur 2.1: impressie van de onderzoekslocatie

² NEN5725 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, januari 2009).

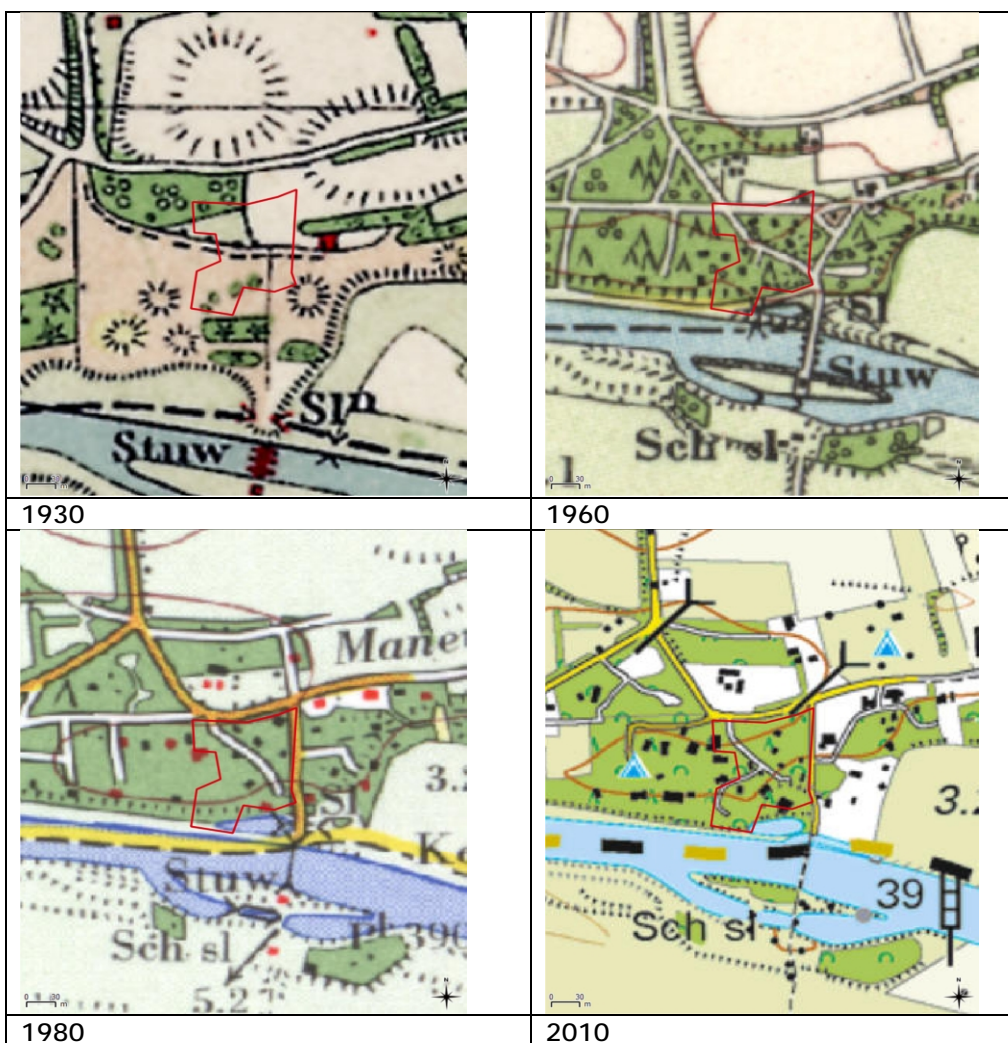
De algemene gegevens van de locatie zijn opgenomen in tabel 2.1. In bijlage 1.1 is de topografische ligging van de onderzochte locatie en de kadastrale aanduiding opgenomen.

Tabel 2.1: Algemene gegevens onderzoekslocatie

Algemene gegevens onderzoekslocatie	
Eigenaar:	Bouwbedrijf Van Pijkeren BV (aangekocht)
Huidig gebruik:	Camping
Toekomstig gebruik	Camping met nieuwe recreatiewoningen (herontwikkeling)
Bebouwing:	Deels recreatiewoningen
Verharding:	Deels verharde toegangswegen
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Dalfsen, Sectie Q, nummers: 677, 1312, 1314, 2154, 2155.
Oppervlakte onderzoekslocatie:	Circa 14.500 m ²

Voormalig gebruik

Tot de jaren '30 van de vorige eeuw was dit een natuurgebied, bestaande uit heide en bos. Het gebied bestond uit een hoge zandrug welke was gelegen naast de rivier de Vecht. De stuw in de Vecht is aangelegd in 1927, wat dus al zichtbaar is in de topografische foto uit 1930. Vanaf de jaren '60 is de camping ontstaan en zijn er gedurende de jaren erna meer huisjes / recreatiewoningen bijgekomen.

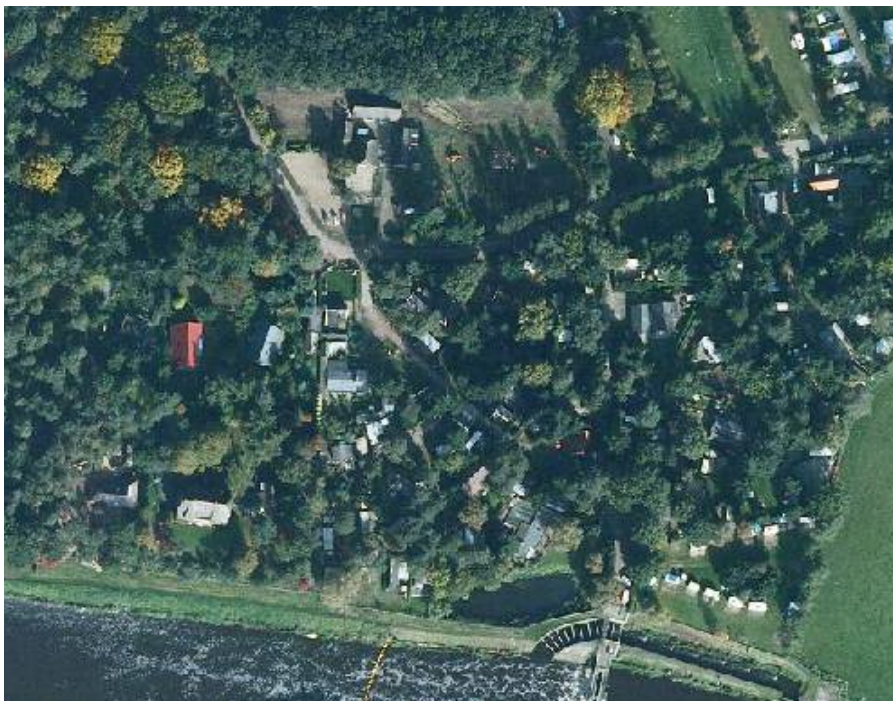


Figuur 2.2: Historische kaarten met in rood de locatiegrens (bron: topotijdreis.nl)

Huidig en toekomstig gebruik

De camping is aangekocht en er worden 14 nieuwe recreatie woningen ontwikkeld. De functie zal niet wijzigen, er vindt alleen herontwikkeling plaats van het huidige terreindeel.

Op basis van luchtfoto's blijkt de locatie nagenoeg onveranderd is gebleven de laatste 10 jaar. Er is verharding (asfalt) aanwezig. Tevens is een klein deel van het groen niet meer aanwezig.



Figuur 2.3: Luchtfoto's van de onderzoekslocatie (boven uit 2008, beneden uit 2015).

Terreininspectie

Op woensdag 21 februari 2018 heeft gelijktijdig met het uitvoeren van de veldwerkzaamheden een terreininspectie plaatsgevonden. Tijdens het bezoek zijn de volgende zaken opgevallen:

- Een bovengrondse tank voor huisbrandolie;
- Aanwezige asfaltverharding welke als toegangsweg wordt gebruikt naar de verschillende stacaravans op de camping.



Figuur 2.4: Links is de bovengronds tank zichtbaar en in de rechterfoto is de (asfalt)verharding zichtbaar.

Bronnen welke zijn gebruikt:

- § www.topotijdreis.nl;
- § www.bodemloket.nl;
- § Bodem- en wateratlas provincie Overijssel;
- § Diverse luchtfoto's (beschikbaar via QGIS);
- § gemeente Dalfsen (contactpersoon T. Mosterman);
- § terreininspectie d.d. 21 februari 2018.

2.3 Belendende percelen

Aan de noordkant van de locatie ligt een secundaire weg die de begrenzing vormt. Aan de oost- en westzijde van het terrein bevinden zich agrarische percelen met meerdere opstallen. Aan de zuidzijde bevindt zich de rivier de "Vecht".

Er is geen reden om aan te nemen dat activiteiten in de nabijheid van de locatie hebben geleid tot bodemverontreiniging en daarmee tot aantasting van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

2.4 Resultaten eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Voor het opvragen van uitgevoerde bodemonderzoeken is contact opgenomen met de gemeente Dalfsen (contactpersoon de heer T. Mosterman). Er is in de archieven gekeken, maar er zijn geen bodemonderzoeken bekend van de onderzoekslocatie.

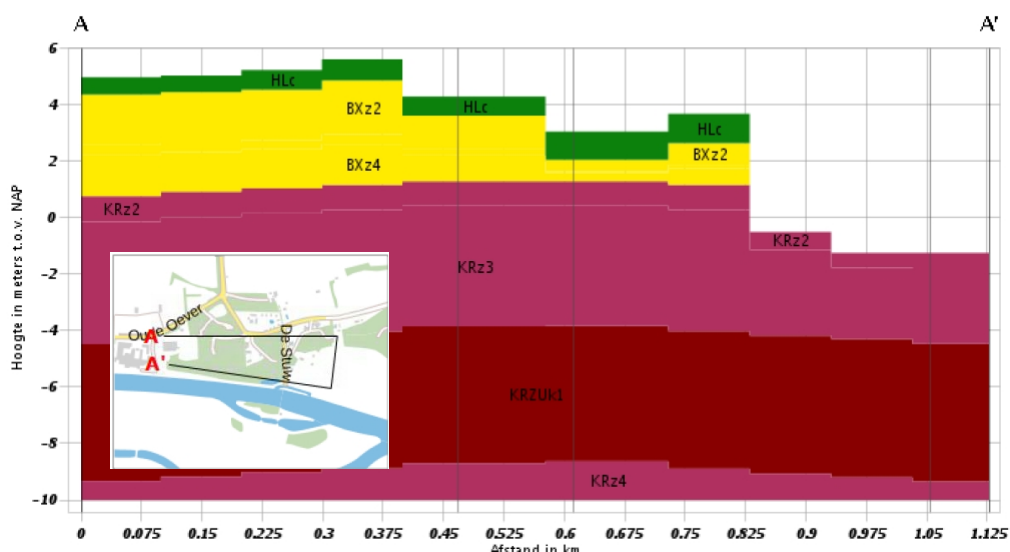
2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw is in kaart gebracht doormiddel van het REGIS-II model uit DinoLoket (TNO). De grondwaterstroming zal sterk onder invloed staan van de naastgelegen Vecht en heeft een zuid- tot zuidwestelijke stromingsrichting. Voor de lokale bodemopbouw wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Tabel 2.2: Regionale bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0,0 – 1,0	Afwisseling van zand en midden / fijn zand	Holocene afzettingen
1,0 – 5,0	Midden en fijn zand	Formatie van Boxtel
5,0 – 9,0	Midden en grof zand	Formatie van Kreftenheye
9,0 – 14,5	Zandige klei	Formatie van Kreftenheye Laagpakket van Zutphen

Verticale Doorsnede REGIS II v2.2



Figuur 2.5: Dwarsdoorsnede van de geohydrologie t.h.v. de onderzoekslocatie (www.dinoloket.nl)

2.6 Financieel / juridische aspecten

Juridische / financiële aspecten zijn met name aan de orde als sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging, of indien sprake is van een verontreiniging die ontstaan is na 1 januari 1987. Voor de (historische) eigendomssituatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Verdere uitwerking van de juridisch / financiële aspecten wordt gezien de aanleiding van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.



2.7 Onderzoekshypothese en -strategie

Op basis van het vooronderzoek is de verwachting dat de grond niet verontreinigd is. De onderzoekslocatie heeft altijd een recreatieve functie gehad.

Hierdoor is voor de locatie uitgegaan van een onderzoekshypothese voor een 'onverdachte locatie'. Hiervoor zal de strategie voor een onverdachte locatie (ONV-NL) uit de NEN 5740/A1³ worden gehanteerd.

Deze strategie kent een relatief hoge onderzoeksinspanning en de grondmonsters worden geanalyseerd op een breed analysepakket. Op basis van het vooronderzoek worden hooguit lichte verhoogde gehalten in de grond verwacht, die geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek en/of sanerende maatregel. Hiermee is de strategiekeuze ook gerechtvaardigd.

Er zal rekening worden gehouden met het plaatsen bij een peilbuis ter hoogte van de bovengrondse olietank.

Voor een overzicht van de werkzaamheden en analyses wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

³ NEN 5740/A1 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, februari 2016)

3 Werkzaamheden, resultaten en interpretatie

3.1 Kwaliteit

De werkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat conform de vigerende richtlijnen en kwaliteitseisen zoals genoemd in de Beoordelingsrichtlijn veldwerk voor milieuhygiënisch bodem en waterbodemonderzoek van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, nummer 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek" (kortweg: BRL SIKB 2000) en Vigerend protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen).

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform het AS3000 kwaliteitssysteem door een onafhankelijk, door de Raad voor Accreditatie erkend, laboratorium.

Een algemene toelichting op de werkwijze bij het verrichten van boringen en het bemonsteren van de grond is weergegeven in bijlage 5. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de volgende geregistreerde veldmedewerker:

- de heer R. Stegink (BRL 2001 + 2002).

3.2 Werkzaamheden

In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de verrichte analyses.

Tabel 3.1: Overzicht werkzaamheden

(Deel)locatie	Veldwerk ondiepe boringen ¹	diepe boringen ¹	pb ²	Analyses grond	grondwater
Onderzoekslocatie (14.500 m ²)	18	5x 2,0 m-mv 1x 5,0 m-mv	2	6 x standaardpakket grond ²	2 x standaardpakket grondwater ³
		Aanvullend: 3 x 2,0 m-mv			

Toelichting tabel 1:

- ¹ : ondiepe boringen in principe tot 0,5 m-mv, diepe boringen tot maximum van 2,0 m-mv. Indien zintuiglijke waarnemingen hiertoe aanleiding geven, wordt van deze diepte afgeweken;
- ² : standaardpakket grond: bepaling van percentages droge stof, organische stof en lutum, en analyse op barium, zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10), polychloorbifenylen (som-PCB) en minerale olie;
- ³ : standaardpakket grondwater: analyse op barium, zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen) en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, dichloormethaan, trans-1,2-dichlooretheen, cis-1,2-dichlooretheen, som-1,2-dichlooretheen, 1,1-dichloorethaan, chloroform, 1,1,1-trichloorethaan, tetrachloormethaan, 1,2-dichloorethaan, trichlooretheen, 1,2-dichloorpropaan, 1,1-dichloorpropaan, 1,3-dichloorpropaan, som-dichloorpropanen, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen (per) en bromoform).

Het verrichten van de boringen en de bemonstering van de grond heeft plaatsgevonden op 25 januari 2018. Het bemonsteren van het grondwater heeft plaatsgevonden op 2 maart 2018.

Als afwijking op de NEN 5740/A1 zijn er maar 2 peilbuizen in plaats van 3 peilbuizen geplaatst. De reden is hiervoor dat het grondwater ten tijde van de uitvoering ter hoogte van één diepe boring dieper stond dan 5,0 m-mv. De NEN5740/A1 schrijft dan voor dat een grondwateronderzoek achterwege mag blijven.

De vrijgekomen grond uit de boringen is in het veld geclassificeerd (vaststellen bodemopbouw), beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en voor chemisch onderzoek bemonsterd. Een grondmonster heeft betrekking op een maximaal bodemtraject van 0,5 meter. Indien bij een boring meerdere grondmonsters zijn genomen, is met een toenemende diepte de codering 1, 2, 3, enz. aan het monsternummer toegevoegd.

De situering van de boorpunten is weergegeven in bijlage 1.3.

3.3 Resultaten veldonderzoek

In de boorstaten (bijlage 2) wordt de bodemopbouw van het onderzochte terrein weergegeven. Een globale beschrijving is opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2: Lokale bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 – 2,0	Zand, zeer grof tot matig fijn, zwak siltig	Plaatselijk zwak tot sterk humeus (komt voor in verschillende diepte-trajecten tot 2,0 m-mv)
2,0 – 5,0	Zand, matig grof tot zeer fijn, Zwak siltig	

Bij het zintuiglijk onderzoek is alleen ter hoogte van boring 24 in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Of er mogelijk sprake is van een stortlaag op de onderzoekslocatie zijn er drie aanvullende boringen geplaatst rondom boring 24, allemaal op een afstand van 5,0 m. Bij deze boringen is geen bodemvreemd materiaal aangetroffen, tevens zijn deze niet gestaakt. Er is vermoedelijk geen sprake van een omvangrijke stort en/of demping.

Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen dan wel puinresten op of in de bodem aangetroffen. Voor de boorstaten wordt verwezen naar bijlage 2. De resultaten van de metingen aan het grondwater zijn opgenomen in Tabel 3.3.

Tabel 3.3: Meetgegevens grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EGV ($\mu\text{S/cm}$)
01	2,5 – 3,5	2,52	6,75	429
13	3,0 – 4,0	3,75	5,68	246

Toelichting tabel 4.3:

pH = zuurgraad

EGV = elektrisch geleidingsvermogen



Op basis van de verzamelde (veld)informatie heeft een selectie plaatsgevonden van de te analyseren grondmonsters. Een overzicht van de uitgevoerde analyses is weergegeven in de tabellen 3.4 en 3.5.

Tabel 3.4: Monstersselectie en analyses grondmonsters

Analyse-monster	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Analysepakket
24-4	1,60 - 1,90	24 (1,60 - 1,90)	Standaardpakket incl. lu/os ¹
BG01	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket incl. lu/os ¹
BG02	0,00 - 0,50	08 (0,00 - 0,40) 09 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 13 (0,00 - 0,30) 14 (0,00 - 0,30) 16 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket incl. lu/os ¹
BG03	0,00 - 0,50	17 (0,00 - 0,50) 19 (0,00 - 0,50) 22 (0,00 - 0,50) 23 (0,00 - 0,40) 24 (0,00 - 0,40) 25 (0,00 - 0,50) 26 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket incl. lu/os ¹
OG01	0,50 - 2,00	01 (0,50 - 1,00) 01 (1,50 - 2,00) 04 (0,50 - 0,90) 04 (1,00 - 1,50)	Standaardpakket incl. lu/os ¹
OG02	1,00 - 2,00	13 (1,00 - 1,50) 17 (1,10 - 1,60) 23 (1,50 - 2,00)	Standaardpakket incl. lu/os ¹

Tabel 3.5: Monstersselectie en analyses grondwatermonsters

Peilbuis	Monster	Filtertraject (in m-mv)	Analyse
1	1-1-1	2,5-3,5	STAPgw ²
13	13-1-1	3,0-4,0	STAPgw ²

Toelichting tabellen 3.4 en 3.5:

- ¹: standaardpakket grond: bepaling van percentages droge stof, organische stof en lutum, en analyse op barium, zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10), polychloorbifenylen (som-PCB) en minerale olie;
- ²: standaardpakket grondwater: analyse op barium, zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen) en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, dichloormethaan, trans-1,2-dichlooretheen, cis-1,2-dichlooretheen, som-1,2-dichlooretheen, 1,1-dichloorethaan, chloroform, 1,1,1-trichloorethaan, tetrachloormethaan, 1,2-dichloorethaan, trichlooretheen, 1,2-dichloorpropan, 1,1-dichloorpropan, 1,3-dichloorpropan, som-dichloorpropanen, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen (per) en bromoform).

3.4 Resultaten laboratoriumonderzoek

De chemische analyses zijn uitgevoerd door het milieulaboratorium van ALcontrol te Hoogvliet. De analyseresultaten zijn getoetst aan het referentiekader van het Besluit bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering 2013 (Staatscourant 2013 nr. 16675). In het Besluit bodemkwaliteit wordt de achtergrondwaarde voor grond en in de Circulaire de interventiewaarde (I) voor grond onderscheiden.

In de tabellen 3.6 en 3.7 is een samenvatting van de analyseresultaten van de respectievelijk de grond- en grondwatermonsters opgenomen. Kopieën van de analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3. Een volledig overzicht van de toetsingsresultaten is opgenomen in bijlage 4.

Tabel 3.6: Toetsingsresultaten grond

Analyse-monster	Traject (m -mv)	> AW (+ index)
24-4	1,60 - 1,90	kwik (0,00)
BG01	0,00 - 0,50	< AW
BG02	0,00 - 0,50	< AW
BG03	0,00 - 0,50	< AW
OG01	0,50 - 2,00	< AW
OG02	1,00 - 2,00	< AW

Tabel 3.7: Toetsingsresultaten grondwater

Analyse-monster	Filterdiepte (m -mv)	> S (+ index)	Overige parameters
01-1-1	2,5 – 3,5	Barium (0,09)	< S
13-1-1	3,0 – 4,0	Barium (0,12) Cadmium (0,07) Nikkel (0,20) Zink (0,24)	< S

Toelichting bij tabellen 3.6 en 3.7

- < AW / S : kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde / streefwaarde
- > AW : > Achtergrondwaarde
- > S : > Streefwaarde
- > I : > Interventiewaarde
- Index (grond) : (GSSD - AW) / (I - AW)
- Index (grondwater) : (GSSD - S) / (I - S)
- GSSD : Gestandaardiseerde waarde omgerekend naar standaard bodem



3.5 Interpretatie resultaten

Bij het zintuiglijk onderzoek is alleen ter hoogte van boring 24 in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Ter plaatse van boring 24 zijn drie aanvullende boringen verricht om te zien of er mogelijk sprake is van een stortlaag, dit wordt door de zintuiglijke waarnemingen in deze aanvullende boringen niet bevestigd. Er is vermoedelijk geen sprake van een omvangrijke stort en/of demping.

Op basis van deze visuele waarnemingen zijn drie boven- en drie ondergrondmengmonsters samengesteld.

In de mengmonsters van de bovengrond is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster 24-4 van de ondergrond, is behoudens een licht verhoogd gehalte aan kwik, geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Het licht verhoogde gehalte aan kwik is waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met baksteen. In de overige mengmonsters van de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem. In het grondwater zijn barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde.

De licht verhoogde concentraties van barium en enkele zware metalen zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentraties).

Aangezien er overschrijdingen van de toetswaarden zijn geconstateerd in grond en grondwater, dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De resultaten komen wel overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

4 Samenvatting, conclusies en advies

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van 14 recreatie woningen (bouwvlakken) op de aangekochte camping de Bosvreugd.

Het onderzoek heeft als doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen.

Samenvatting

Bij het zintuiglijk onderzoek is alleen ter hoogte van boring 24 in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen (inclusief de aanvullende boringen rondom boring 24) zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

In de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Uitzondering hierop is de diepere ondergrond ter hoogte van boring 24, waar de parameter kwik in een gehalte boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan kwik is waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met baksteen

In het grondwater zijn barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties van barium en enkele zware metalen in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentraties).

De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient formeel te worden verworpen, omdat er lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn aangetoond. De verandering van hypothese heeft geen aanvullende onderzoeksinspanning tot gevolg.

Conclusie

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen ontwikkeling van recreatie woningen.

Advies

Wanneer bij de herinrichting het asfalt verwijderd gaat worden, dienen de hergebruiksmogelijkheden te worden vastgesteld. Het aanwezige asfalt kan conform de CROW 210 worden onderzocht (bepaling van de teerhoudendheid).

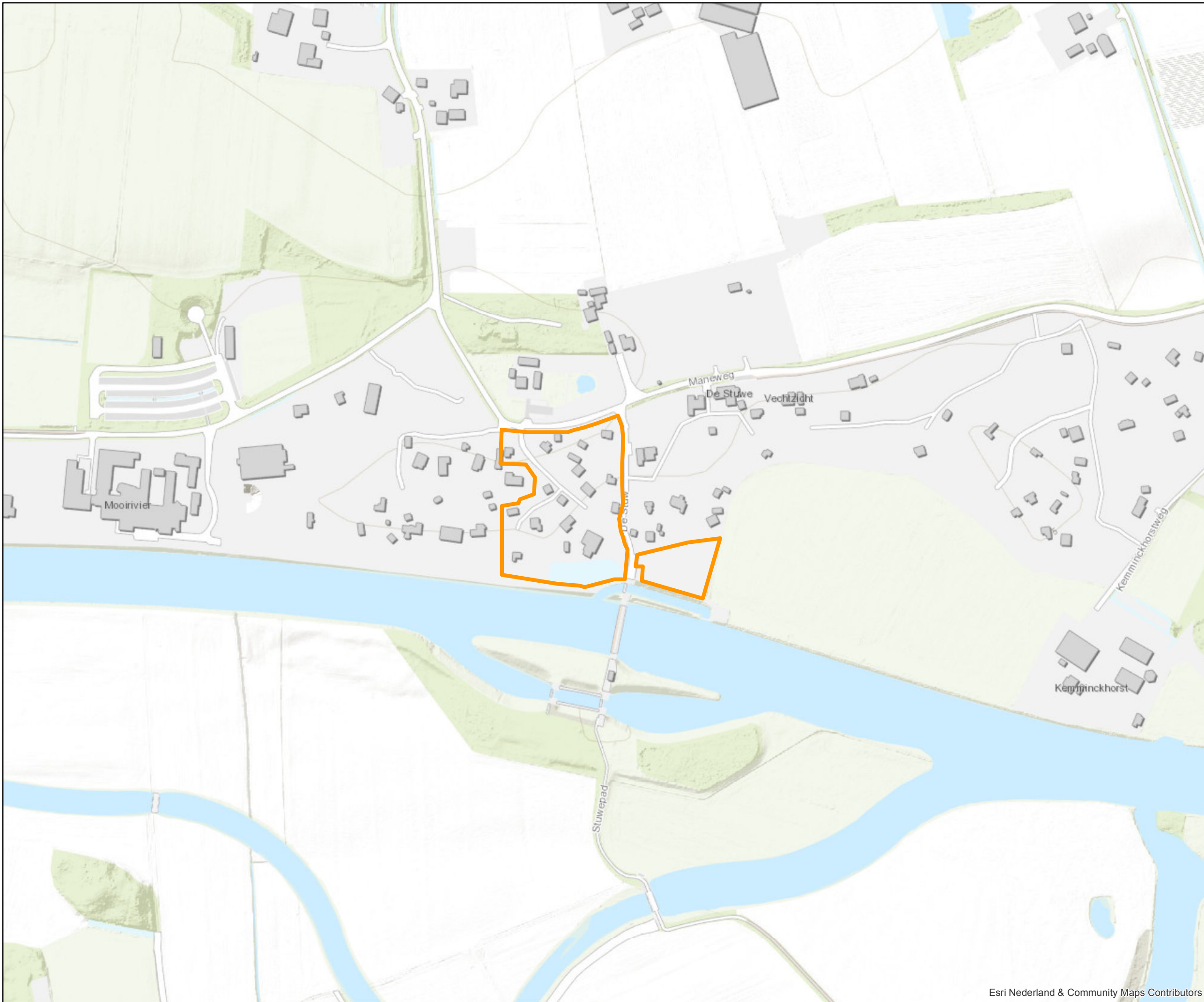
Wanneer bij de realisatie van de recreatie woningen grond wordt ontgraven, hergeschikt en/of afgevoerd, wordt geadviseerd een melding conform artikel 28 uit de Wet bodembescherming uit te voeren. Deze melding is niet van toepassing wanneer minder dan 50 m³ grond wordt afgevoerd of bij tijdelijke uitplaatsing.

Disclaimer


Het onderzoek is op een zorgvuldige wijze uitgevoerd met behulp van de voor het onderzoek gangbare technieken, inzichten en methodes. Bij het uitvoeren van onderzoek streven wij optimale representativiteit na. Het blijft mogelijk dat er plaatselijk afwijkingen voorkomen in de samenstelling van grond of grondwater. Deze afwijkingen komen door het steekproefsgewijze karakter van het onderzoek niet aan het licht. Daar komt bij dat onderzoek naar de bodem een momentopname is. Verandering van grond en grondwater o.a. als gevolg van het bodemgebruik kan na het onderzoek plaatsvinden. Geofoxx is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit bovengenoemde aspecten.



Bijlage 1: Situatietekeningen



Legenda

 Onderzoeksllocatie

Schaal:
1:3000

Omschrijving:
Overzichtskaart



Omschrijving:

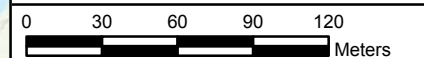
Situatieschets - Overzichtskaart

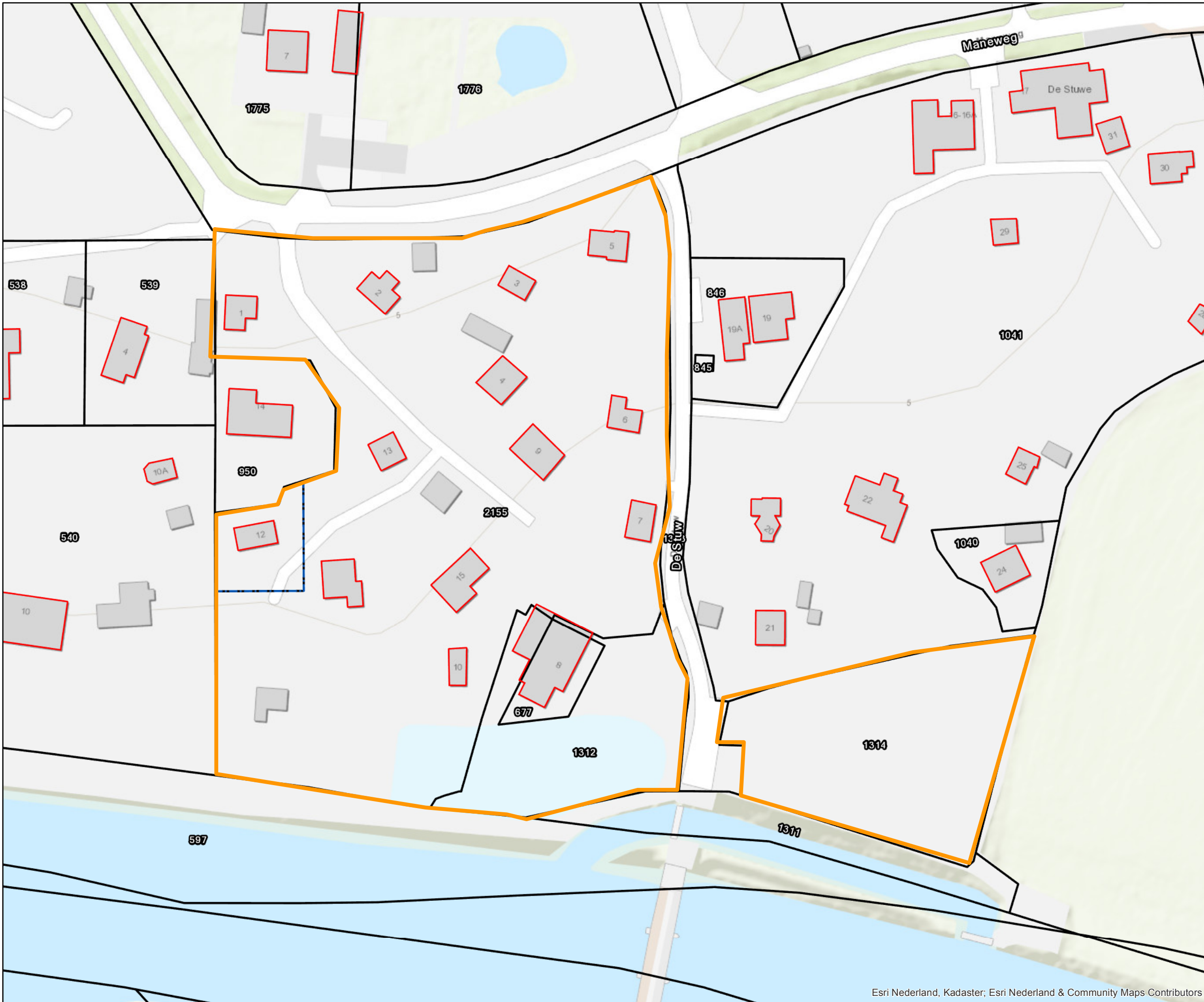
Project:
De Stuw 8 te Dalfsen

Opdrachtgever:
Bouwbedrijf Van Pijkeren BV


Kenmerk:
20180048

Tekenaar:	Datum:	Formaat:	Revisie:	Akkoord:
JUBR	26-2-2018	A3	1	





Legenda

 Onderzoekslocatie

Schaal:
1:800

Omschrijving:
Overzichtskarta



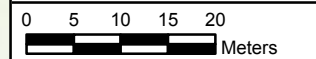
Omschrijving:
Situatieschets - Kadastrale kaart

Project:
De Stuw 8 te Dalfsen

Opdrachtgever:
Bouwbedrijf Van Pijkeren BV

Kenmerk:
20180048

Tekenaar:	Datum:	Formaat:	Revisie:	Akkoord:
JUBR	26-2-2018	A3	1	





Legenda

- Boringen 0,5 m-mv
- Boringen 2,0 m-mv
- ▲ Boring 5,0 m-mv
- ♪ Peilbuis
- Aanvullende boringen (2,0 m-mv)
- Onderzoeklocatie

Schaal:
1:700

Omschrijving:
Overzichtskaart



Omschrijving:

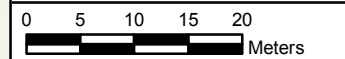
Situatieschets - Overzichtskaart

Project:
De Stuw 8 te Dalfsen

Opdrachtgever:
Bouwbedrijf Van Pijkeren BV

Kenmerk:
20180048

Tekenaar: JUBR	Datum: 7-3-2018	Formaat: A3	Revisie: 1	Akkoord:
-------------------	--------------------	----------------	---------------	----------



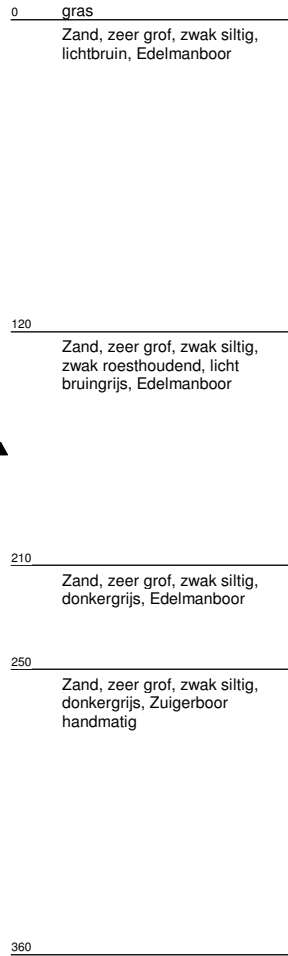
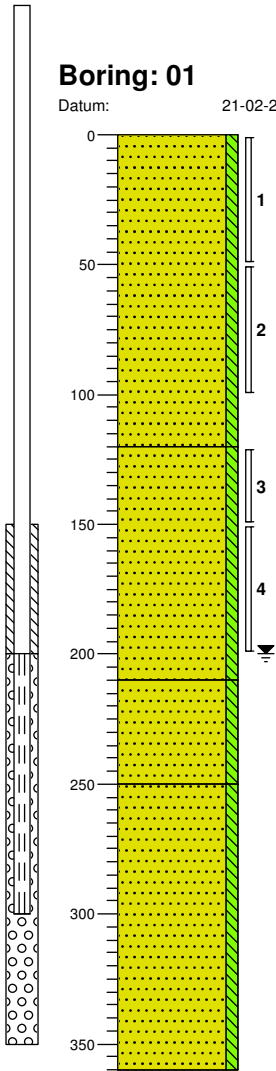


Bijlage 2: Boorstaten



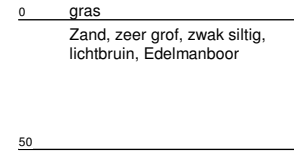
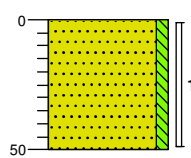
Boring: 01

Datum: 21-02-2018



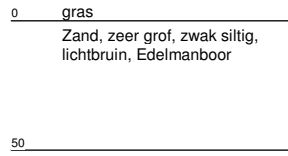
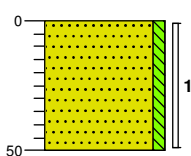
Boring: 02

Datum: 21-02-2018



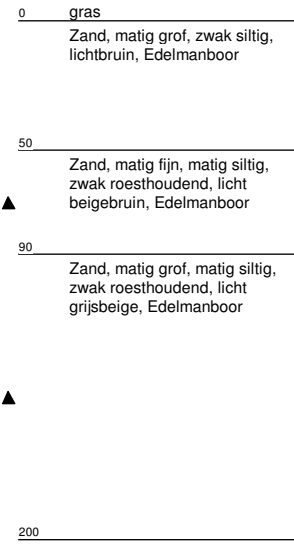
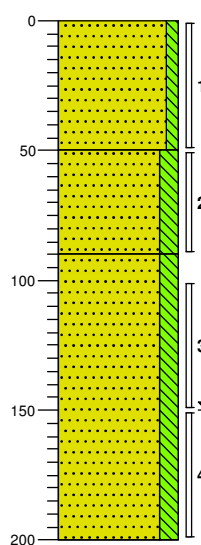
Boring: 03

Datum: 21-02-2018



Boring: 04

Datum: 21-02-2018

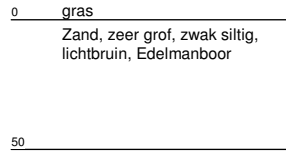
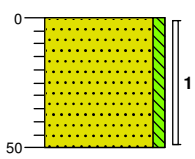


getekend volgens NEN 5104



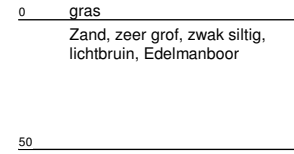
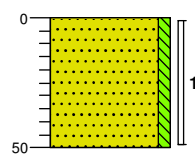
Boring: 05

Datum: 21-02-2018



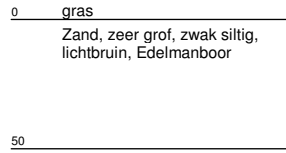
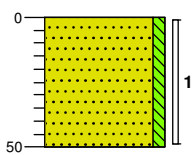
Boring: 06

Datum: 21-02-2018



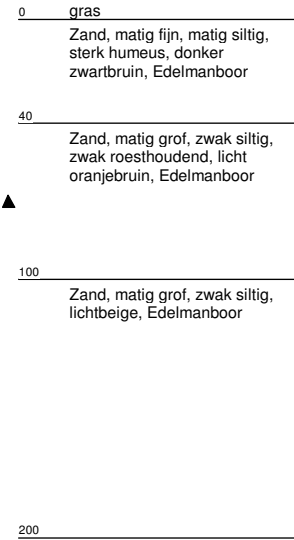
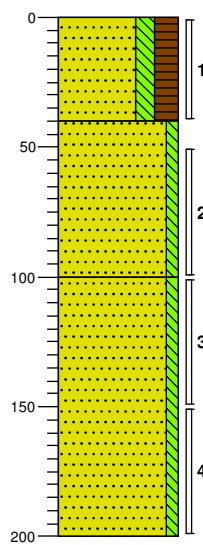
Boring: 07

Datum: 21-02-2018



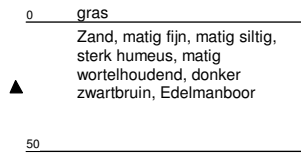
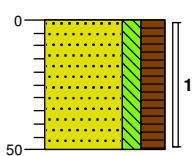
Boring: 08

Datum: 21-02-2018



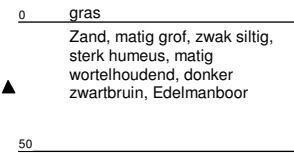
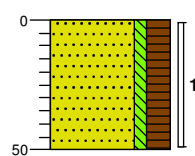
Boring: 09

Datum: 21-02-2018



Boring: 10

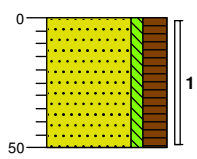
Datum: 21-02-2018





Boring: 11

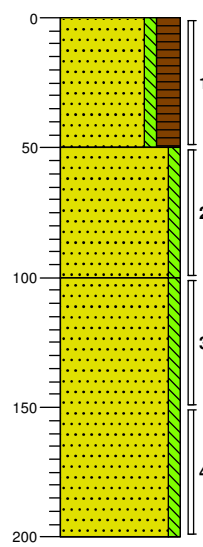
Datum: 21-02-2018



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
sterk humeus, matig
wortelhoudend, donker
grijsbruin, Edelmanboor
▲
50

Boring: 12

Datum: 21-02-2018

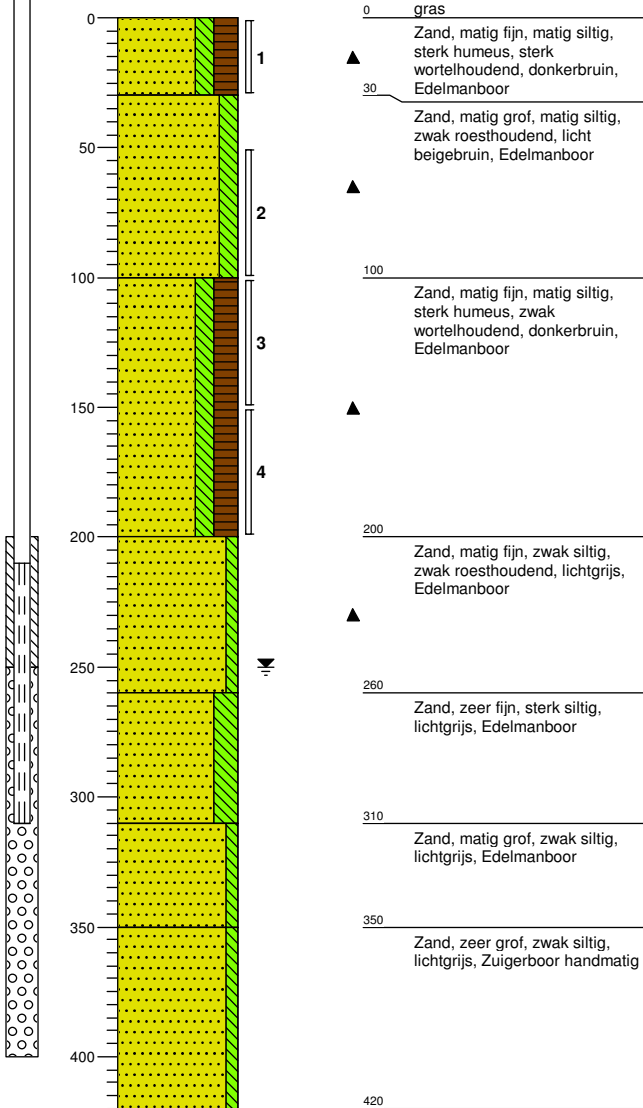


0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig,
sterk humeus, matig
wortelhoudend, donker
grijsbruin, Edelmanboor
▲
50
Zand, matig grof, zwak siltig,
zwak wortelhoudend, lichtbruin,
Edelmanboor
▲
100
Zand, matig grof, zwak siltig,
lichtbeige, Edelmanboor
3
4
200



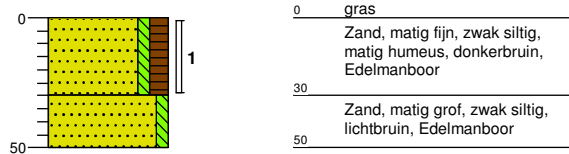
Boring: 13

Datum: 21-02-2018



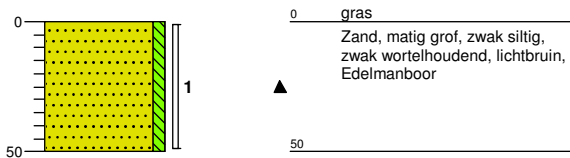
Boring: 14

Datum: 21-02-2018



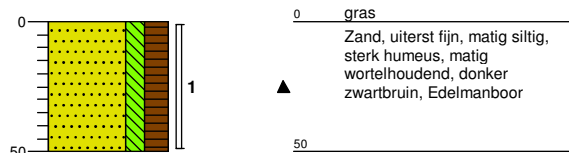
Boring: 15

Datum: 21-02-2018



Boring: 16

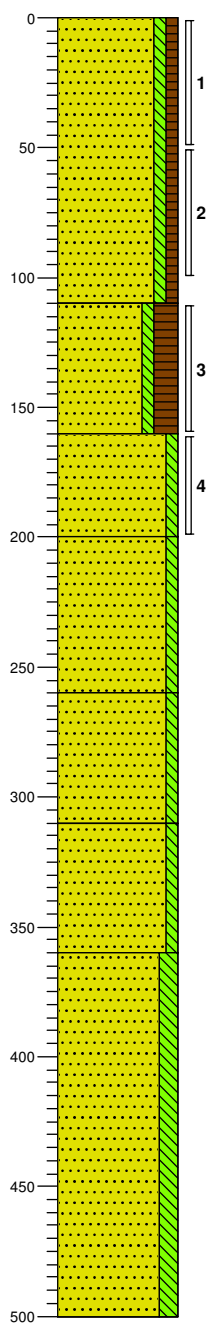
Datum: 21-02-2018





Boring: 17

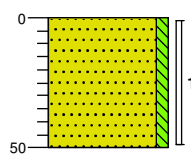
Datum: 21-02-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sterk wortelhoudend, licht grijsbruin, Edelmanboor
▲	
110	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, zwak wortelhoudend, donkerzwart, Edelmanboor
▲	
160	Zand, matig grof, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
200	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak roesthoudend, lichtbruin, Edelmanboor
▲	
260	Zand, matig grof, zwak siltig, lichtbeige, Edelmanboor
310	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak roesthoudend, licht oranjebruin, Edelmanboor
▲	
360	Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak roesthoudend, licht grijsbeige, Edelmanboor
▲	
500	

Boring: 18

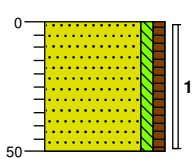
Datum: 21-02-2018



0	gras
	Zand, matig grof, zwak siltig, lichtbruin, Edelmanboor
▲	
50	

Boring: 19

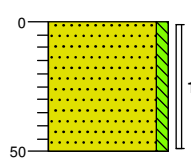
Datum: 21-02-2018



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
▲	
50	

Boring: 20

Datum: 21-02-2018



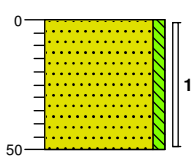
0	gras
	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak wortelhoudend, licht beigebruin, Edelmanboor
▲	
50	

getekend volgens NEN 5104



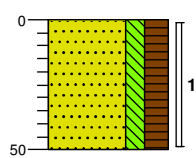
Boring: 21

Datum: 21-02-2018



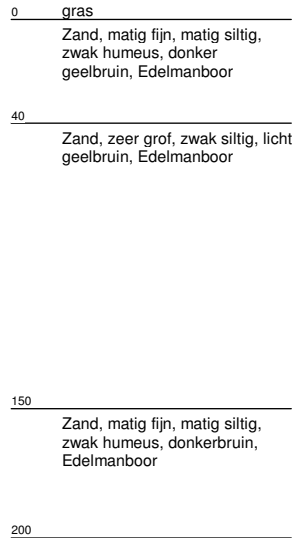
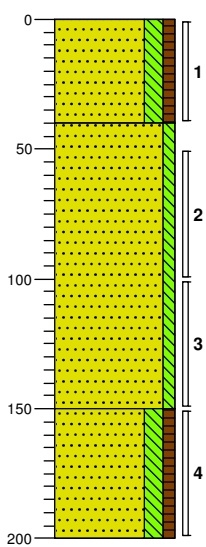
Boring: 22

Datum: 21-02-2018



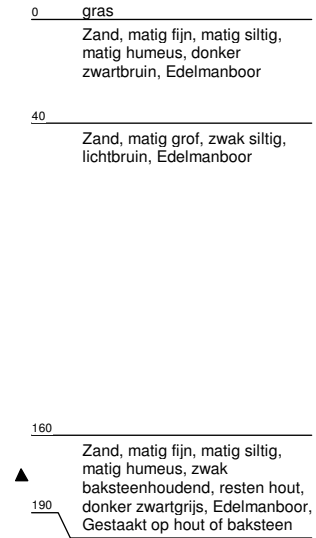
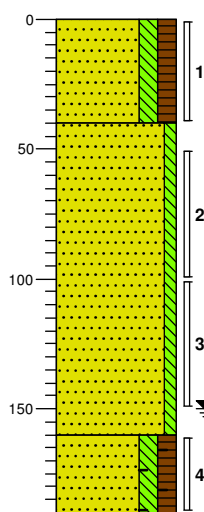
Boring: 23

Datum: 21-02-2018



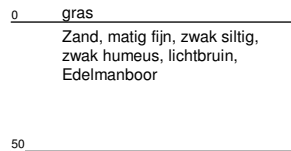
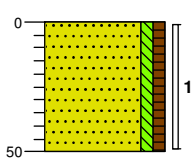
Boring: 24

Datum: 21-02-2018



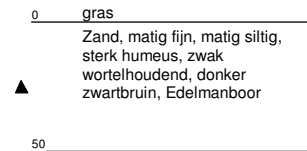
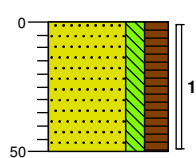
Boring: 25

Datum: 21-02-2018



Boring: 26

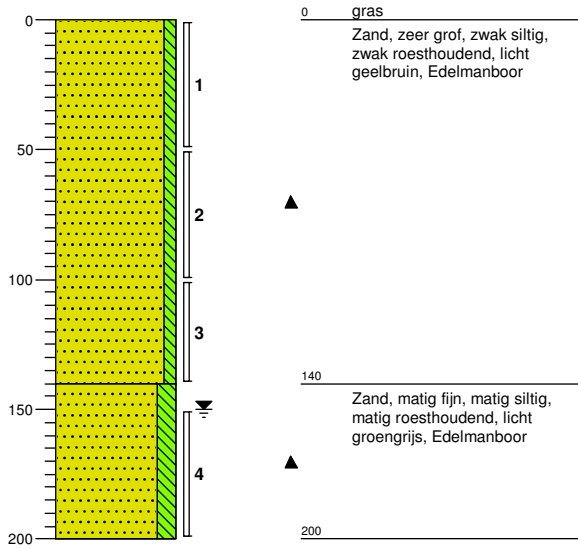
Datum: 21-02-2018





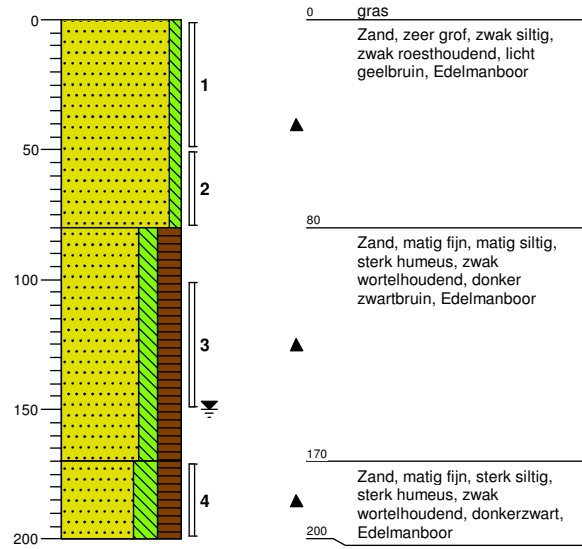
Boring: 24A

Datum: 02-03-2018



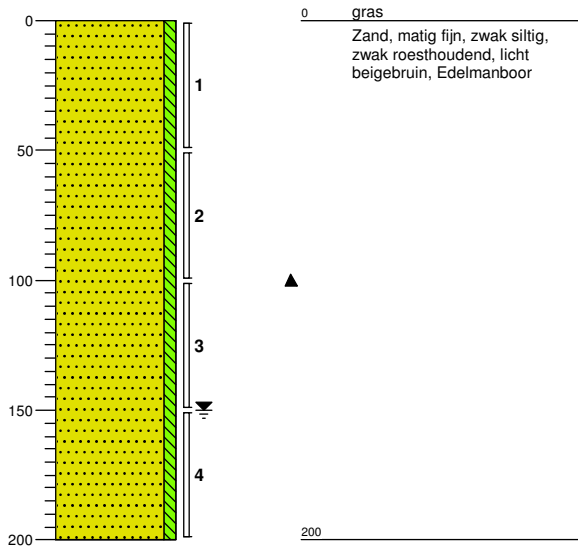
Boring: 24B

Datum: 02-03-2018



Boring: 24C

Datum: 02-03-2018



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

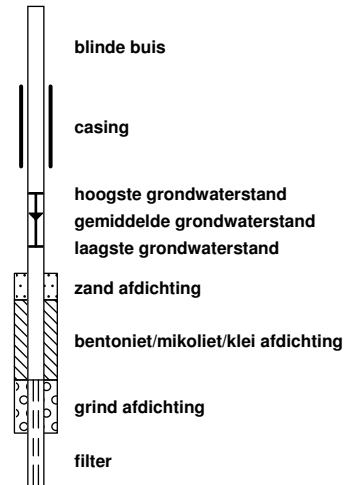
zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand

- slib
- water



Bijlage 3: Analyseresultaten



Analyserapport

GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek
Postbus 221
7570 AE OLDENZAAL

Blad 1 van 11

Uw projectnaam : De Stuw 8 te Dalfsen
Uw projectnummer : 20180048
ALcontrol rapportnummer : 12725055, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer : K1WU2IP7

Rotterdam, 27-02-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20180048. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

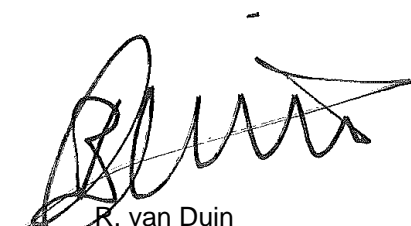
Het onderzoek is uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het ALcontrol laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers), of Spanje (Cerdanya 44, El Prat de Llobregat) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 11 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



Analyserapport

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
 Projectnummer 20180048
 Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
 Startdatum 22-02-2018
 Rapportagedatum 27-02-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie						
001	Grond (AS3000)	24-4 24 (160-190)						
002	Grond (AS3000)	BG01 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50)						
003	Grond (AS3000)	BG02 08 (0-40) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-30) 14 (0-30) 16 (0-50)						
004	Grond (AS3000)	BG03 17 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-40) 24 (0-40) 25 (0-50) 26 (0-50)						
005	Grond (AS3000)	OG01 01 (50-100) 01 (150-200) 04 (50-90) 04 (100-150)						

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	74.7	96.6	89.9	91.1	90.9
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.8	<0.5	2.9	2.7	<0.5
KORRELROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	3.6	<1	<1	<1	2.7
METALEN							
barium	mg/kgds	S	23	<20	<20	38	<20
cadmium	mg/kgds	S	0.20	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	1.7	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
koper	mg/kgds	S	<5	<5	<5	<5	<5
kwik	mg/kgds	S	0.20	<0.05	0.05	0.06	<0.05
lood	mg/kgds	S	<10	<10	27	32	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	4.0	<3	<3	3.1	<3
zink	mg/kgds	S	41	22	<20	28	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01	0.06	0.05	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.04	<0.01	0.15	0.10	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.07	0.05	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.08	0.05	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.05	0.04	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.07	0.05	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.05	0.04	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.05	0.04	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.214 ¹⁾	0.07 ¹⁾	0.594 ¹⁾	0.434 ¹⁾	0.07 ¹⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)							
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :





Analyserapport

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie						
001	Grond (AS3000)	24-4 24 (160-190)						
002	Grond (AS3000)	BG01 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50)						
003	Grond (AS3000)	BG02 08 (0-40) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-30) 14 (0-30) 16 (0-50)						
004	Grond (AS3000)	BG03 17 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-40) 24 (0-40) 25 (0-50) 26 (0-50)						
005	Grond (AS3000)	OG01 01 (50-100) 01 (150-200) 04 (50-90) 04 (100-150)						

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾
<i>MINERALE OLIE</i>							
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		17	<5	9	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		10 ²⁾	<5	7	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	30	<20	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :





Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 2 Er zijn componenten aangetroffen die hoger zijn dan C40, deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat.

Paraaf :

GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 5 van 11

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	OG02 13 (100-150) 17 (110-160) 23 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	006
---------	---------	---	-----

droge stof	gew.-%	S	91.6
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen

organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.6
--------------------------------	---------	---	-----

KORRELGROOTTEVERDELING

lutum (bodem)	% vd DS	S	<1
---------------	---------	---	----

METALEN

barium	mg/kgds	S	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<1.5
koper	mg/kgds	S	<5
kwik	mg/kgds	S	<0.05
lood	mg/kgds	S	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	<3
zink	mg/kgds	S	<20

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	mg/kgds	S	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.04
antraceen	mg/kgds	S	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.13
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.06
chryseen	mg/kgds	S	0.07
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.05
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.05
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.05
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.514 ¹⁾

POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)

PCB 28	µg/kgds	S	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾

MINERALE OLIE

fractie C10-C12	mg/kgds		<5
-----------------	---------	--	----

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING
HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286



GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 6 van 11

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	OG02 13 (100-150) 17 (110-160) 23 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	006
fractie C12-C22	mg/kgds		<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :





GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 7 van 11

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Monster beschrijvingen

006 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6548296	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548391	22-02-2018	21-02-2018	ALC201

Paraaf :





Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y6548360	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548383	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548381	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548388	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548324	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
002	Y6548378	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548408	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548400	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548302	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548406	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548301	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548396	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548404	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
003	Y6548298	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548363	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548403	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548284	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548295	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548291	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548407	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
004	Y6548402	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
005	Y6548373	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
005	Y6548384	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
005	Y6548390	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
005	Y6548380	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
006	Y6548311	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
006	Y6548277	22-02-2018	21-02-2018	ALC201
006	Y6548375	22-02-2018	21-02-2018	ALC201

Paraaf :



GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 10 van 11

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

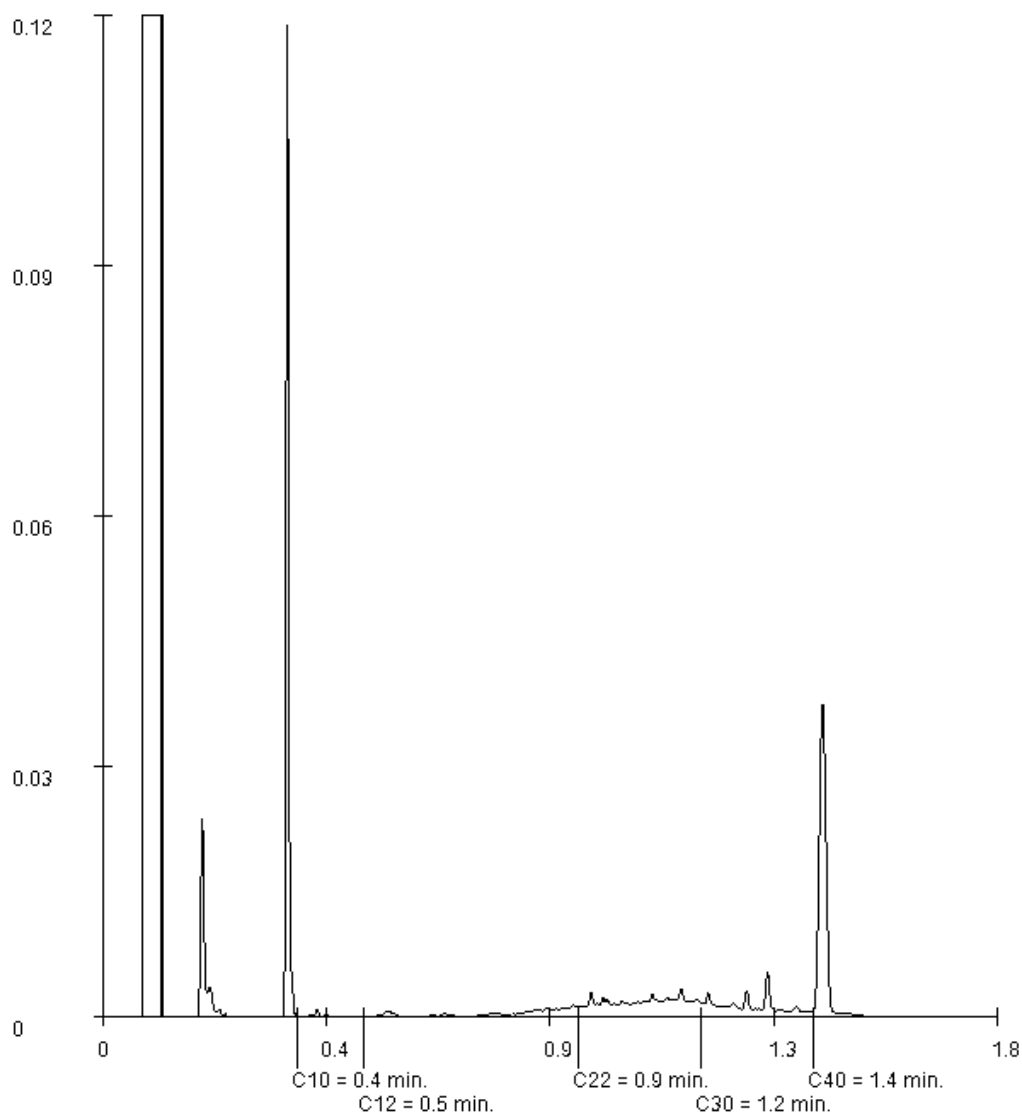
Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Monsternummer: 001
Monster beschrijvingen 24-424 (160-190)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :





Analyserapport

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12725055 - 1

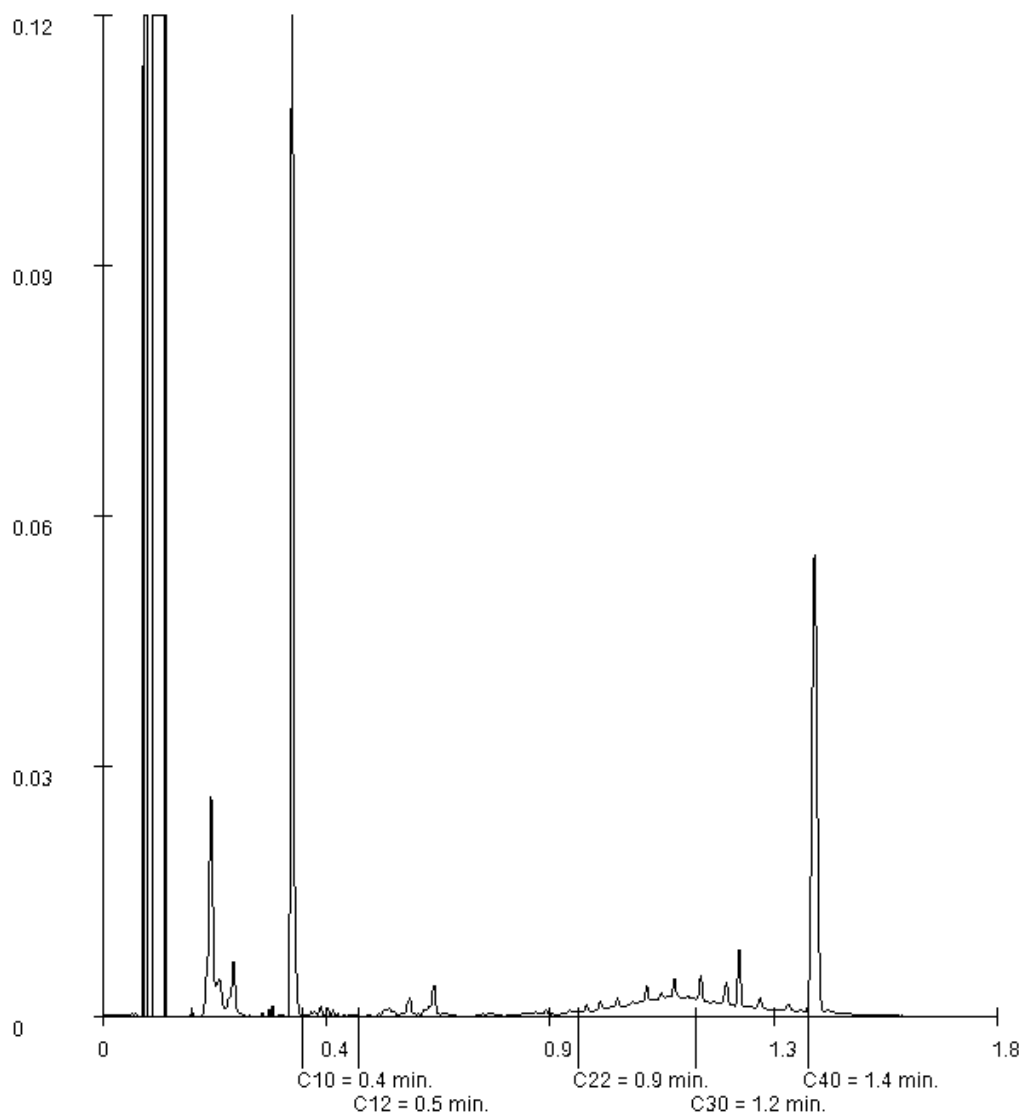
Orderdatum 22-02-2018
Startdatum 22-02-2018
Rapportagedatum 27-02-2018

Monsternummer: 003
Monster beschrijvingen BG0208 (0-40) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-30) 14 (0-30) 16 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :





Analyserapport

GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek
Postbus 221
7570 AE OLDENZAAL

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : De Stuw 8 te Dalfsen
Uw projectnummer : 20180048
ALcontrol rapportnummer : 12731466, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer : PICPQ69J

Rotterdam, 07-03-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 20180048. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

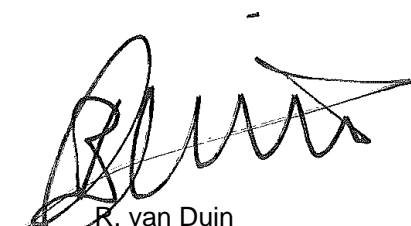
Het onderzoek is uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het ALcontrol laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers), of Spanje (Cerdanya 44, El Prat de Llobregat) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager

GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 2 van 6

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12731466 - 1Orderdatum 02-03-2018
Startdatum 02-03-2018
Rapportagedatum 07-03-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (250-350)
002	Grondwater (AS3000)	13-1-1 13 (300-400)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
<i>METALEN</i>				
barium	µg/l	S	100	120
cadmium	µg/l	S	<0.20	0.77
kobalt	µg/l	S	<2	7.2
koper	µg/l	S	<2.0	2.8
kwik	µg/l	S	<0.05	<0.05
lood	µg/l	S	11	2.1
molybdeen	µg/l	S	<2	<2
nikkel	µg/l	S	<3	27
zink	µg/l	S	15	240
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>				
benzeen	µg/l	S	<0.2	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾
styreen	µg/l	S	<0.2	<0.2
<i>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</i>				
naftaleen	µg/l	S	<0.02	<0.02
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾	0.42 ¹⁾
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286





GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 3 van 6

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12731466 - 1

Orderdatum 02-03-2018
Startdatum 02-03-2018
Rapportagedatum 07-03-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (250-350)
002	Grondwater (AS3000)	13-1-1 13 (300-400)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2
<i>MINERALE OLIE</i>				
fractie C10-C12	µg/l		<25	<25
fractie C12-C22	µg/l		<25	<25
fractie C22-C30	µg/l		<25	<25
fractie C30-C40	µg/l		<25	<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :





GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 4 van 6

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12731466 - 1

Orderdatum 02-03-2018
Startdatum 02-03-2018
Rapportagedatum 07-03-2018

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
-

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analyserapport

Blad 5 van 6

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12731466 - 1

Orderdatum 02-03-2018
Startdatum 02-03-2018
Rapportagedatum 07-03-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 (meting conform NEN-EN-ISO 17852)
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6448935	02-03-2018	02-03-2018	ALC236
001	B1732063	02-03-2018	02-03-2018	ALC204
001	G6448934	02-03-2018	02-03-2018	ALC236
002	G6448941	02-03-2018	02-03-2018	ALC236

Paraaf :





GEOFOXX Oldenzaal BV
J. ten Broek

Analysrapport

Blad 6 van 6

Projectnaam De Stuw 8 te Dalfsen
Projectnummer 20180048
Rapportnummer 12731466 - 1

Orderdatum 02-03-2018
Startdatum 02-03-2018
Rapportagedatum 07-03-2018

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	G6448940	02-03-2018	02-03-2018	ALC236
002	B1732060	02-03-2018	02-03-2018	ALC204

Paraaf :





Bijlage 4: Toetsingscriteria en -tabellen



Inleiding

De mate van verontreiniging van grond en grondwater wordt vastgesteld door de gehalten/concentraties aan verontreinigende stoffen in de monsters van grond en grondwater te toetsen aan de norm die is vastgesteld door het ministerie van VROM. Dit betreft de circulaire "Bodemsanering 2013" (Staatscourant 2013 nr 16675)., die een onderdeel vormt van de Wet bodembescherming (Wbb). In de Circulaire wordt verwezen naar het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit (RBK) ten aanzien van de Achtergrondwaarden voor grond. Hierin worden de volgende toetsingswaarden onderscheiden:

Toelichting toetsingswaarden

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van de gehalten aan stoffen zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. De streefwaarden voor grondwater zijn gebaseerd op de bescherming van de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. De achtergrondwaarden en streefwaarden betreffen het concentratieniveau waarop of waaronder grond en/of grondwater als niet verontreinigd wordt beschouwd.

De interventiewaarde is het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater waarboven een ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Boven deze waarde is er mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ grond of > 100 m³ grondwater verontreinigd boven de interventiewaarde).

Bij de toetsing wordt een uitspraak gedaan op parameterniveau én op monsterniveau. Als gevolg van de toetsregels in artikel 4.2.2. van de Regeling bodemkwaliteit kan de conclusie op monsterniveau afwijken van de conclusie op parameterniveau. Artikel 4.2.2. beschrijft wanneer de achtergrondwaarde wordt overschreden.

Bodemindex

Bij de getoetste waarde is een bodemindex opgenomen. De bodemindex is een gestandaardiseerde maat voor de mate van overschrijding van een bepaalde toetsingswaarde en wordt berekend volgens onderstaande formule:

$$\text{Bodemindex} = \frac{(GSSD - AW)}{(I - AW)}$$

Daarbij geldt het volgende:

AW: Achtergrondwaarde
I: Interventiewaarde
GSSD: Gestandaardiseerde waarde omgerekend naar standaard bodem

Index < 0: De achtergrondwaarde wordt niet overschreden;
Index > 0: De achtergrondwaarde wordt overschreden;
Index > 0,5: De waarde waarbij nader bodemonderzoek in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk is wordt overschreden;
Index > 1 De interventiewaarde wordt overschreden.

De toetsingswaarden voor grond zijn bodemtype-afhankelijk en gebaseerd op een standaardbodem met een lutum percentage van 25% en een organisch stof percentage van 10%. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de gemeten gehalten middels een bodemtypecorrectie met BoToVa gevalideerde software omgerekend naar standaardbodem.



Barium

In de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is aangegeven dat de norm voor barium tijdelijk is ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s. (standaardbodem). Analyses op barium dienen wel nog te worden uitgevoerd, maar de resultaten hoeven niet meer getoetst te worden, tenzij een duidelijke antropogene bron aanwezig is.

Indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging

Voor een aantal stoffen zijn nog geen achtergrond-, streef- en interventiewaarden opgesteld, omdat nog geen meet- en analysevoorschriften zijn vastgesteld, of omdat nog onvoldoende ecotoxicologische gegevens beschikbaar zijn om betrouwbare waarden vast te stellen. De wel beschikbare indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid en mogen dan ook niet op dezelfde wijze worden gehanteerd om uitspraken te doen over gevallen van al dan niet ernstige bodemverontreiniging. In bepaalde gevallen kan het bijvoorbeeld nodig zijn aanvullend onderzoek te doen naar de risico's van de betreffende stof.

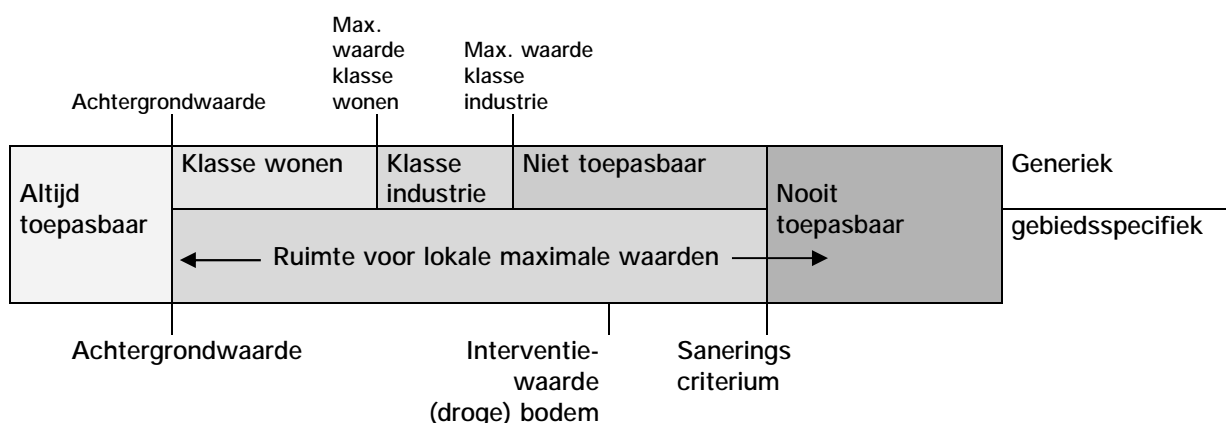
Niet genormeerde stoffen

Stoffen waarvoor geen normen zijn opgesteld worden aangeduid als 'niet-genormeerde stoffen'. Ook bij deze stoffen kan sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging en/of saneringsurgentie. De circulaire geeft een richtlijn die bij het aantreffen van niet-genormeerde stoffen kan worden gevolgd.

Beleid voor hergebruik grond

Om de hergebruiksmogelijkheden van grond te kunnen bepalen is een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk. Bij een dergelijk onderzoek wordt de vrijkomende grond, op basis van de gemeten gehalten, ingedeeld in 'klassen' (klasse 'altijd toepasbaar', klasse 'wonen', klasse 'industrie' of klasse 'niet toepasbaar').

In onderstaande figuur is deze klasseverdeling schematisch weergegeven. Tevens blijkt hieruit dat hier het Besluit Bodemkwaliteit en de Circulaire Bodemsanering samenkomen.



Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 27-02-2018 - 08:57)

Projectcode	20180048	20180048	20180048
Projectnaam	De Stuw 8 te Dalflen	De Stuw 8 te Dalflen	De Stuw 8 te Dalflen
Monsterschrijving	24-4	BG01	BG02
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Analyse	Eenhe id	AR	BT	BC	BI	AR	BT	BC	BI	AR	BT	BC	BI
droge stof	%	74,7	74,7			96,6	96,6			89,9	89,9		
gewicht	g	<1				<1				<1			
artefacten													
aard van de	-	Geen				Geen				Geen			
artefacten													
organische stof	%	1,8	1,8			<0,5	0,5			2,9	2,9		
(gloeiverlies)													
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem)	% vd DS	3,6	3,6			<1	<1			<1	<1		
METALEN													
barium ⁺	mg/kg	23	74,3	--		<20	54,2	--		<20	54,2	--	
cadmium	mg/kg	0,20	0,336	<=A	-0,02	<0,2	0,241	<=A	-0,03	<0,2	0,231	<=A	-0,03
				W				W				W	
kobalt	mg/kg	1,7	5,09	<=A	-0,06	<1,5	3,69	<=A	-0,06	<1,5	3,69	<=A	-0,06
				W				W				W	
koper	mg/kg	<5	6,86	<=A	-0,22	<5	7,24	<=A	-0,22	<5	7,02	<=A	-0,22
				W				W				W	
kwik	mg/kg	0,20	0,28	WO	0,00	<0,05	0,0503	<=A	0,00	0,05	0,0713	<=A	0,00
								W				W	
lood	mg/kg	<10	10,7	<=A	-0,08	<10	11	<=A	-0,08	27	41,8	<=A	-0,02
				W				W				W	
molybdeen	mg/kg	<0,5	0,35	<=A	-0,01	<0,5	0,35	<=A	-0,01	<0,5	0,35	<=A	-0,01
				W				W				W	
nikkel	mg/kg	4,0	10,3	<=A	-0,38	<3	6,12	<=A	-0,44	<3	6,12	<=A	-0,44
				W				W				W	
zink	mg/kg	41	90	<=A	-0,09	22	52,2	<=A	-0,15	<20	32,5	<=A	-0,19
				W				W				W	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-	
fenantreen	mg/kg	0,01	0,01	-		<0,01	0,007	-		0,06	0,06	-	
antracene	mg/kg	<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-	
fluoranteen	mg/kg	0,04	0,04	-		<0,01	0,007	-		0,15	0,15	-	
benzo(a)antrac	mg/kg	0,02	0,02	-		<0,01	0,007	-		0,07	0,07	-	
een													
chryseen	mg/kg	0,02	0,02	-		<0,01	0,007	-		0,08	0,08	-	
benzo(k)fluorant	mg/kg	0,02	0,02	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
een													
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,03	0,03	-		<0,01	0,007	-		0,07	0,07	-	
benzo(ghi)peryl	mg/kg	0,03	0,03	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
een													
indeno(1,2,3-	mg/kg	0,03	0,03	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
cd)pyreen													
pak-totaal (10	mg/kg	0,214	0,214	<=A	-0,03	0,07	0,07	<=A	-0,04	0,594	0,594	<=A	-0,02
van VROM) (0.7				W				W				W	
factor)													
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3,5	-		<1	3,5	-		<1	2,41	-	
som PCB (7)	ug/kg	4,9	24,5	<=A	-	4,9	24,5	<=A	-	4,9	16,9	<=A	-
(0.7 factor)				W				W				W	
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-	<5	12,1	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-	<5	12,1	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	17	85	--	-	<5	17,5	--	-	9	31	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	10	50	--	-	<5	17,5	--	-	7	24,1	--	-

totaal olie C10 - mg/kg	30	150	<=A	-0,01	<20	70	<=A	-0,02	<20	48,3	<=A	-0,03
C40			W				W				W	

Monstercode	Monsteromschrijving
12725055-001	24-4 24 (160-190)
12725055-002	BG01 01 (0-50) 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50)
12725055-003	BG02 08 (0-40) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-30) 14 (0-30) 16 (0-50)

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 27-02-2018 - 08:57)

Projectcode	20180048	20180048	20180048
Projectnaam	De Stuw 8 te Dalfsen	De Stuw 8 te Dalfsen	De Stuw 8 te Dalfsen
Monsteromschrijving	BG03	OG01	OG02
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Analyse	Eenheid	AR	BT	BC	BI	AR	BT	BC	BI	AR	BT	BC	BI
droge stof gewicht	% g	91,1 <1	91,1			90,9 <1	90,9			91,6 <1	91,6		
artefacten aard van de artefacten	-	Geen				Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	2,7	2,7			<0,5	0,5			1,6	1,6		
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem) DS	% vd	<1	<1			2,7	2,7			<1	<1		
METALEN													
barium ⁺	mg/kg	38	147	--		<20	49,9	--		<20	54,2	--	
cadmium	mg/kg	<0,2	0,233	<=A W	-0,03	<0,2	0,238	<=A W	-0,03	<0,2	0,241	<=A W	-0,03
kobalt	mg/kg	<1,5	3,69	<=A W	-0,06	<1,5	3,43	<=A W	-0,07	<1,5	3,69	<=A W	-0,06
koper	mg/kg	<5	7,07	<=A W	-0,22	<5	7,07	<=A W	-0,22	<5	7,24	<=A W	-0,22
kwik	mg/kg	0,06	0,0857	<=A W	0,00	<0,05	0,0497	<=A W	0,00	<0,05	0,0503	<=A W	0,00
lood	mg/kg	32	49,7	<=A W	0,00	<10	10,9	<=A W	-0,08	<10	11	<=A W	-0,08
molybdeen	mg/kg	<0,5	0,35	<=A W	-0,01	<0,5	0,35	<=A W	-0,01	<0,5	0,35	<=A W	-0,01
nikkel	mg/kg	3,1	9,04	<=A W	-0,40	<3	5,79	<=A W	-0,45	<3	6,12	<=A W	-0,44
zink	mg/kg	28	65,3	<=A W	-0,13	<20	32,1	<=A W	-0,19	<20	33,2	<=A W	-0,18
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-	
fenantreen	mg/kg	0,05	0,05	-		<0,01	0,007	-		0,04	0,04	-	
antraceen	mg/kg	<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-		<0,01	0,007	-	
fluoranteen	mg/kg	0,10	0,1	-		<0,01	0,007	-		0,13	0,13	-	
benzo(a)antrac een	mg/kg	0,05	0,05	-		<0,01	0,007	-		0,06	0,06	-	
chryseen	mg/kg	0,05	0,05	-		<0,01	0,007	-		0,07	0,07	-	
benzo(k)fluoran teen	mg/kg	0,04	0,04	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,05	0,05	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
benzo(ghi)peryl een	mg/kg	0,04	0,04	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,04	0,04	-		<0,01	0,007	-		0,05	0,05	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0,434	0,434	<=A W	-0,03	0,07	0,07	<=A W	-0,04	0,514	0,514	<=A W	-0,03
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 52	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 101	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 118	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 138	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 153	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
PCB 180	ug/kg	<1	2,59	-		<1	3,5	-		<1	3,5	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	18,1	<=A W	-	4,9	24,5	<=A W	-	4,9	24,5	<=A W	-
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	13	--	-	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	13	--	-	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-

fractie C22-C30 mg/kg	<5	13	--	-	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-
fractie C30-C40 mg/kg	<5	13	--	-	<5	17,5	--	-	<5	17,5	--	-
totaal olie C10 - mg/kg C40	<20	51,9	<=A W	-0,03	<20	70	<=A W	-0,02	<20	70	<=A W	-0,02

Monstercode	Monsteromschrijving
12725055-004	BG03 17 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-40) 24 (0-40) 25 (0-50) 26 (0-50)
12725055-005	OG01 01 (50-100) 01 (150-200) 04 (50-90) 04 (100-150)
12725055-006	OG02 13 (100-150) 17 (110-160) 23 (150-200)

Legenda

Verklaring kolommen

AR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
BI	ALcontrol berekende BodemIndex waarde: $=(BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
>IND	Groter dan industrie

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Roze	> Industrie
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	>= Achtergrond waarde

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

(Toetsversie 1.1.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 07-03-2018 - 08:52)

Projectcode	20180048	20180048
Projectnaam	De Stuw 8 te Dalfsen	De Stuw 8 te Dalfsen
Monsteromschrijving	01-1-1	13-1-1
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	Overschrijding Streefwaarde	Overschrijding Streefwaarde

Analyse	Eenheid	AR	BT	BC	BI	AR	BT	BC	BI
METALEN									
barium	ug/l	100	100	>S	0,09	120	120	>S	0,12
cadmium	ug/l	<0,20	0,14	<=S	-	0,77	0,77	>S	0,07
kobalt	ug/l	<2	1,4	<=S	-	7,2	7,2	<=S	-
koper	ug/l	<2,0	1,4	<=S	-	2,8	2,8	<=S	-
kwik	ug/l	<0,05	0,035	<=S	-	<0,05	0,035	<=S	-
lood	ug/l	11	11	<=S	-	2,1	2,1	<=S	-
molybdeen	ug/l	<2	1,4	<=S	-	<2	1,4	<=S	-
nikkel	ug/l	<3	2,1	<=S	-	27	27	>S	0,20
zink	ug/l	15	15	<=S	-	240	240	>S	0,24
VLUCHTIGE AROMATEN									
benzeen	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
tolueen	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
o-xyleen	ug/l	<0,1	0,07	-	-	<0,1	0,07	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	<0,2	0,14	-	-	<0,2	0,14	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0,21	0,21	<=S	-	0,21	0,21	<=S	-
styreen	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	ug/l	<0,02	0,014	<=S	-	<0,02	0,014	<=S	-
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0,1	0,07	<=S	-	<0,1	0,07	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0,1	0,07	-	-	<0,1	0,07	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0,1	0,07	-	-	<0,1	0,07	-	-
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0,14	0,14	<=S	-	0,14	0,14	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
1,1-dichloorpropan	ug/l	<0,2	0,14	-	-	<0,2	0,14	-	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0,2	0,14	-	-	<0,2	0,14	-	-
1,3-dichloorpropan	ug/l	<0,2	0,14	-	-	<0,2	0,14	-	-
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0,42	0,42	<=S	-	0,42	0,42	<=S	-
tetrachlooretheen	ug/l	<0,1	0,07	<=S	-	<0,1	0,07	<=S	-
tetrachloormethaan	ug/l	<0,1	0,07	<=S	-	<0,1	0,07	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0,1	0,07	<=S	-	<0,1	0,07	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0,1	0,07	<=S	-	<0,1	0,07	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
chloroform	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0,2	0,14	<=S	-	<0,2	0,14	<=S	-
tribroommethaan	ug/l	<0,2	0,14	---	-	<0,2	0,14	---	-
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	ug/l	<25	17,5	--	-	<25	17,5	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	17,5	--	-	<25	17,5	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	17,5	--	-	<25	17,5	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	17,5	--	-	<25	17,5	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	35	<=S	-	<50	35	<=S	-

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS

	Eenheid	BT	BC
12731466-001			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	0,77	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	0.0002	
12731466-002			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	0,77	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	0.0002	

Monstercode	Monsteromschrijving
12731466-001	01-1-1 01 (250-350)
12731466-002	13-1-1 13 (300-400)

Legenda

Verklaring kolommen

- AR Resultaat op het analyserapport
BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC Toetsoordeel
BI ALcontrol berekende BodemIndex waarde: $= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk
-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
--- Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
<=S Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
>S Groter dan de streefwaarde
>I Groter dan interventiewaarde
>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
^ Enkele parameters ontbreken in de som

Kleur informatie

- Rood** > Interventiewaarde
Oranje >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw > streefwaarde



Bijlage 5: Toelichting bodemonderzoek



Algemeen

In deze bijlage zijn de technische handelingen die worden verricht bij milieukundig bodemonderzoek in het algemeen, beschreven en toegelicht. De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd conform een intern kwaliteitssysteem dat voldoet aan de ISO-9001 en de VCA** normen (VeiligheidsChecklistAannemers). De van toepassing zijnde protocollen staan in dit rapport beschreven.

Boorwerkzaamheden en bemonstering

Grond

Meestal worden boringen handmatig verricht met een zogenaamde edelmanboor. In andere gevallen wordt gebruik gemaakt van een guts, een zuigerboor of een pulsboor. In beton- of asfaltverhardingen worden met een diamantboor gaten geboord om de onderliggende bodem te kunnen bereiken. Regelmatig komt het voor dat losse verhardingsmaterialen zijn aangebracht (met name puin). Om die reden moeten boringen soms (gedeeltelijk) worden uitgevoerd met een puinboor, een slagbuis, een ramguts of een mechanische boorstelling.

Grondwater

In een boorgat kan een peilbuis worden geplaatst om grondwatermonsters te nemen. Peilbuizen zijn kunststof buizen die over een lengte van (meestal) één meter zijn geperforeerd. Het geperforeerde gedeelte (filter) wordt voorzien van een filterkous om inspoeling van fijn bodemmateriaal te voorkomen.

Voor het verkrijgen van een representatief grondwatermonster wordt de peilbuis afgepompt, direct na plaatsing en voorafgaand aan de monsternamen. Monsternamen vindt plaats na minimaal een week standtijd. Voor het afpompen en bemonsteren van het grondwater wordt gebruik gemaakt van een slangpomp. Per peilbuis wordt het grondwater met een schoon stuk (siliconen)slang bemonsterd om contaminatie uit te sluiten. De grondwatermonsters worden gekoeld bewaard in luchtdicht afgesloten glazen flessen met kunststof schroefdop.

Zintuiglijk onderzoek

In het veld worden grond en grondwater zintuiglijk onderzocht. Het zintuiglijk onderzoek is te splitsen in:

lithologisch onderzoek, waarbij de opgeboorde grondsoorten worden geïdentificeerd.
onderzoek naar verontreiniging, waarbij zintuiglijk waarneembare afwijkingen in of aan het bodemmateriaal worden beschreven.

De benaming van de zintuiglijk waargenomen bijzonderheden is afwijkend van de benaming in Protocol 2001. De gehanteerde gradaties komen overeen.

Gradaties	Hoeveelheid (protocol 2001)	Hoeveelheid (volgens codering NEN5104 en NEN5706)
< 5%	weinig	zwak
5% - 15%	veel	matig
15%- 50%	zeer veel	sterk
50% - 80%	-	uiterst
> 80%	-	volledig

:- niet benoemd

De hoeveelheden zwak, matig en sterk komen overeen met de gradaties en hoeveelheden zoals benoemd in Protocol 2001. De grens van 80% tussen uiterst en volledig is gebaseerd op de definitie van een bouwstof uit het Besluit bodemkwaliteit.

De hoeveelheden volgens NEN5104 en NEN5706 zijn voor bodemvreemde bestanddelen niet gedefinieerd. Om deze coderingen te kunnen duiden is aansluiting gemaakt bij Protocol 2001.



Bij olieproducten wordt gebruik gemaakt van de 'oliepan-methode'. Daarbij wordt de grond verkruid in een schaal met water. Het verschijnen van een oliefilm op het water is een teken dat er olieachtige stoffen in de grond aanwezig kunnen zijn. Eventueel worden PID-metingen uitgevoerd (alleen als specifiek in rapport vermeld). Met behulp van de PID-meter kan de hoeveelheid ioniseerbare vluchtige bestanddelen in de opgeboorde grond worden bepaald.

Mede op basis van de resultaten van het zintuiglijk onderzoek wordt beslist welke monsters op welke chemische stoffen worden geanalyseerd.

Stromingsrichting grondwater en doorlaatbaarheid van de bodem

Via een waterpassing kan de lokale stromingsrichting van het grondwater worden bepaald. Met de gegevens van een waterpassing kan een inschatting worden gemaakt van het verspreidingspatroon van een verontreiniging in het grondwater. Bij een waterpassing wordt het grondwaterpeil in meerdere peilbuizen bepaald ten opzichte van een vast punt op het terrein. Hieruit volgt of er sprake is van een eenduidige grondwaterstromingsrichting, en hoe sterk deze stroming is.

Via een zogenaamde doorlaatbaarheidstest kan de waterdoorlaatbaarheid van de grond onder de grondwaterspiegel worden vastgesteld. Bepaald wordt hoe snel een boorgat weer wordt gevuld met toestromend grondwater, nadat het gat is leeggepompt. Het resultaat van de test geeft, samen met de algemene geohydrologische informatie over de onderzoekslocatie een indicatie van de hoeveelheid grondwater dat zal toestromen bij ontgraving van een verontreiniging of bij een grondwatersanering.

Chemisch onderzoek

Indien bij het zintuiglijk onderzoek in overeenkomende bodemlagen uit verschillende boringen geen afwijkingen worden aangetroffen, mogen mengmonsters worden samengesteld. Voor chemische analyse op mengmonsters wordt gekozen om zoveel mogelijk informatie te verkrijgen tegen relatief beperkte analysekosten. Het risico hierbij is dat in het mengmonster een verontreiniging wordt aangetroffen, waarbij niet duidelijk is of alle monsters in dezelfde mate zijn verontreinigd, ofwel dat één of enkele monsters relatief sterk zijn verontreinigd. Indien een dergelijke situatie optreedt, dan worden in principe de individuele monsters waaruit dat mengmonster was samengesteld, geanalyseerd op de betreffende stof. Op die manier wordt vastgesteld hoe de verontreiniging is verdeeld over de monsters.

Indien er sprake is van een onverdacht terrein worden minimaal twee grondmengmonsters en minimaal één grondwatermonster geanalyseerd op een breed pakket aan stoffen. Deze stoffen zijn opgenomen in de zogeheten standaardpakketten voor grond en grondwater. Indien er sprake is van aandachtspunten waarbij bekend is om welke verontreinigende stoffen het gaat, worden de betreffende monsters onderzocht op de relevante stoffen. In het algemeen worden monsters die tijdens het zintuiglijk onderzoek als afwijkend zijn beoordeeld, niet gemengd. Wel wordt met mengmonsters gewerkt indien een homogene afwijkende laag wordt aangetroffen, bijvoorbeeld een puinhoudende verhardingslaag. Grondwatermonsters worden in principe nooit gemengd.

Het laboratoriumonderzoek zal worden uitgevoerd conform het AS3000 kwaliteitswaarborg door een onafhankelijk, door de Raad voor Accreditatie erkend, laboratorium. Op de certificaten is te zien door welk laboratorium de analyses in dit onderzoek zijn verricht.

Afkortingen en begrippen

m-gws meter beneden de grondwaterspiegel
m-mv meter beneden maaiveld



Wat is asbest?

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende mineralen die zijn opgebouwd uit fijne vezels (in tegenstelling tot wat veel mensen denken is asbest geen chemisch product). Het asbest wordt als delfstof in mijnen (dagbouw) gewonnen; de lagen asbest zijn ingesloten in gesteente. De landen waar asbest gewonnen wordt, zijn onder meer Rusland, Canada en Zuid-Afrika. Asbest komt in Nederland niet van nature voor maar is ingevoerd vanuit het buitenland. Ruwe asbest is in het verleden ingevoerd en aan een grote verscheidenheid van producten toegevoegd. De in Nederland ingevoerde en toegepaste asbestsoorten zijn:

chrysotiel (wit asbest, 84% van de productie);
amosiet (bruin asbest, 4% van de productie);
crocidoliet (blauw asbest, 12% van de productie).

De overige asbestsoorten komen slechts sporadisch voor. De kleuren waarmee de asbestsoorten aangeduid worden, zijn overigens alleen microscopisch waarneembaar.

Asbest is vanwege zijn eigenschappen in het verleden veelvuldig toegepast als toevoeging in diverse producten. Het materiaal zal in Nederland niet in pure vorm worden aangetroffen, maar is in percentages (tot maximaal 80 à 90 procent) gemengd met andere producten. De meest voorkomende toepassing is de toevoeging aan bouwmaterialen zoals cementplaten. De bekende asbestcementen golfplaten bestaan voor circa 80% uit cement en circa 20% uit asbest.

Toepassingsgebieden asbest

Asbest is in zo'n 3.000 verschillende producten toegepast. Veelgebruikte toepassingen zijn:

- Asbestcement: golfplaten, riolering, wand- en plafondplaten, borstweringsplaten, boeiboorden, bloembakken enz.. De bedrijven in Nederland die veel van deze producten hebben geproduceerd zijn Asbestona in Harderwijk en Eternit in Goor;
- Brandwerende textiel: brandwerende kleding, handschoenen, branddekens, lasgordijnen, theatergordijnen;
- Brandwerend plaatmateriaal: brandwerend materiaal in bijvoorbeeld brandkasten, als schimmelwerende onderlaag voor vinylvloerbedekking, onderlaag van behang;
- Spuitasbest (asbest vermengd met bindmiddel; wolachtig uiterlijk): gespoten tegen dragende constructiebalken van gebouwen (brandwering);
- Vulstof: in kisten (bijvoorbeeld de kassen in het Westland, maar ook bij metalen raamkozijnen van gebouwen), vloer- en wandafwerkmiddelen;
- Asbesthoudend kunststof: remvoering, remblokken, koppelingsplaten;
- Koord: : afdichtingkoord in kachels.

Hechtgebondenheid asbest

Het risico van asbest wordt bepaald door de losse respirabele vezels. De vezels zijn gebonden in materialen. Afhankelijk van de hardheid c.q. hechtgebondenheid van het materiaal komen snel of minder snel asbestvezels vrij. Er worden twee typen materialen onderscheiden namelijk: "hechtgebonden" en "niet-hechtgebonden" materialen. Wanneer het asbest bijvoorbeeld met cement is vermengd (hard materiaal), spreekt men over hechtgebonden asbest. De vezels zitten stevig gebonden in het cement en komen hieruit alleen vrij bij bewerking van het materiaal. Hechtgebonden materiaal vormt zodoende geen direct risico. Wanneer het asbest wordt gebroken of verweerd is, of slechtgebonden in een matrix voorkomt (wol, papier, textiel etc.) komen de vezels eerder los van het bindingsmateriaal en ontstaan er gezondheidsrisico's als er respirabele vezels in de lucht komen.

Eigenschappen van asbest in de bodem

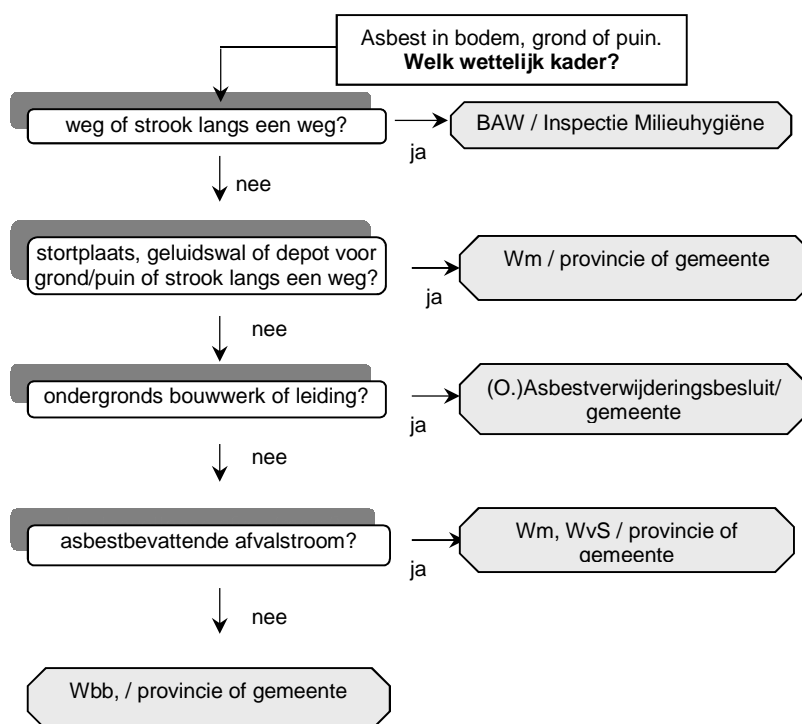
Bepaalde eigenschappen van asbest zijn van belang tijdens het onderzoek naar asbest in de bodem. Hieronder wordt op deze eigenschappen kort ingegaan:

- visuele herkenbaarheid van asbest. Asbest in de bodem is, in tegenstelling tot de meeste chemische verontreinigingen in het merendeel van de gevallen visueel zichtbaar. De herkenning van de asbesthoudende deeltjes door de onderzoeker is zodoende essentieel;
- verspreidingsgedrag. Asbesthoudend materiaal loogt niet uit zodat verdere verspreiding van het materiaal in de omgeving alleen door menselijk handelen veroorzaakt kan worden. Asbesthoudend materiaal kan zodoende niet worden verwacht in ongeroerde bodemlagen.

Wettelijk kader

Voor asbest op of in de bodem, grond en puin kunnen diverse wettelijke kaders van toepassing zijn. Figuur 1 biedt ondersteuning in het positioneren van asbestproblemen binnen het juiste kader.

Figuur 1: Het wettelijk kader en bevoegd gezag



Definiëring begrippen

- Geluidswal: een geluidswerende voorziening die bestaat uit grond. Aangebracht boven het maaiveld en het maakt geen onderdeel uit van de bodem;
- Ondergrondse werken: bouwwerken zoals kelders en fundamenteën of ondergronds leidingnet met bijvoorbeeld asbestbevattende cementleidingen;
- Puin (= niet bodem): het materiaal bestaat voor meer dan 50% (gewicht) uit puindelen / bodemvreemde delen die groter zijn dan 2 mm (bron: provincie Gelderland);
- Stortplaats: inrichting (of gedeelte van inrichting) waar afvalstoffen worden gestort. Onder stortplaats wordt ook begrepen een stortplaats waar het storten van afvalstoffen is beëindigd. (Stortbesluit bodembescherming (Stb. 55, 1993) en de (voor 1996, NAVOS) gesloten stortplaatsen;
- Strook: stroken van een halve meter aan beide zijden van en direct aansluitend op een weg (bron: regeling asbestwegen Wms, art. 1e);

- Weg: Weg, pad, parkeerplaats, erfverharding of gedeelte daarvan, alsmede andere grond die bestemd is om door rij- of ander verkeer te worden gebruikt. (Bron: regeling asbestwegen Wms, art. 1d);
- Zwerfasbest: asbest is op de bodem aanwezig en heeft zich niet vermengd met de bodem;

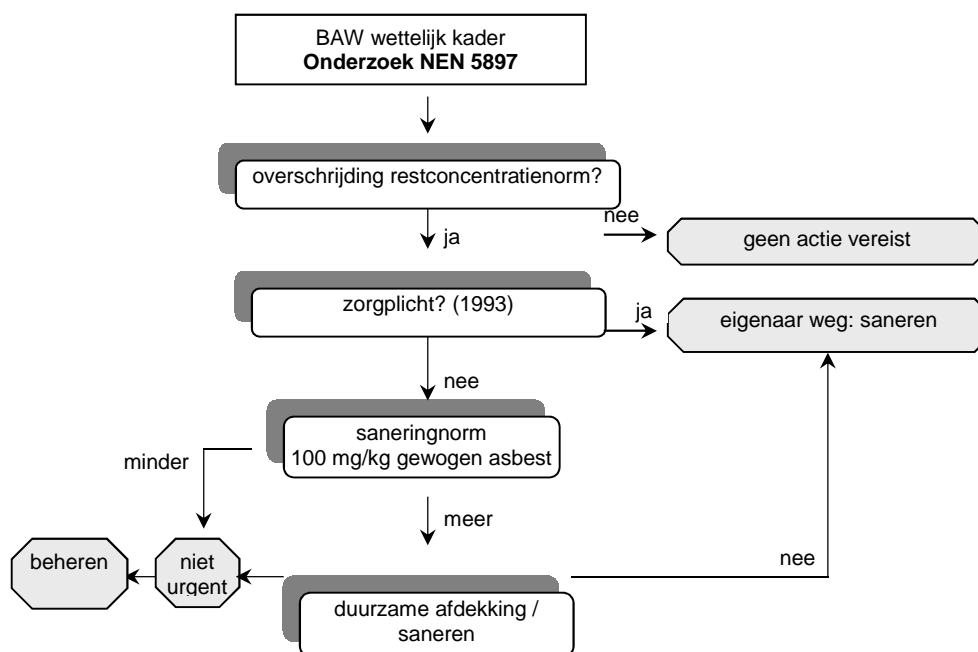
Besluit asbestwegen

De regeling Asbestwegen (Wet milieugevaarlijke stoffen, VROM, februari 1999) is medio 2000 omgezet in een besluit. Kort samengevat houdt de regeling het volgende in: Het is met ingang van 1 januari 2000 verboden een weg die asbest bevat, voorhanden te hebben. Onder weg worden binnen deze regeling ook beschouwd paden, sporen, parkeerplaatsen, berm en erven.

Uitzonderingen: De regeling is niet van toepassing op wegeigenaren die kunnen aantonen dat het asbest voor 1 juli 1993 is aangebracht én waarvan het asbest is afgeschermd door een verharding die geen asbest bevat (asfalt, klinkers of beton). De regeling is eveneens niet van toepassing op een weg of stroken waarvan de eigenaar heeft aangetoond dat de concentratie Serpentiinasbest vermeerderd met tien maal de concentratie Amfiboolasbest ten hoogste 100 mg/kg is.

In figuur 2 is een toelichting gegeven op het Besluit Asbestwegen.

Figuur 2: Toelichting Besluit Asbestwegen (voorheen Regeling Asbestwegen)



Interventiewaarde en restconcentratienorm

VROM heeft in het huidige interimbeleid voor asbest in bodem, grond en puin (granulaat) een restconcentratienorm met betrekking tot de asbestconcentratie vastgesteld. Met ingang van 1 januari 2003 geldt een interventiewaarde bodemsanering voor asbest van 100 mg/kg gewogen (serpentiinasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie). Dit concentratieniveau wordt tevens gehanteerd als restconcentratienorm (hergebruik).



Bijlage 6: Foto's

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7



Foto8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

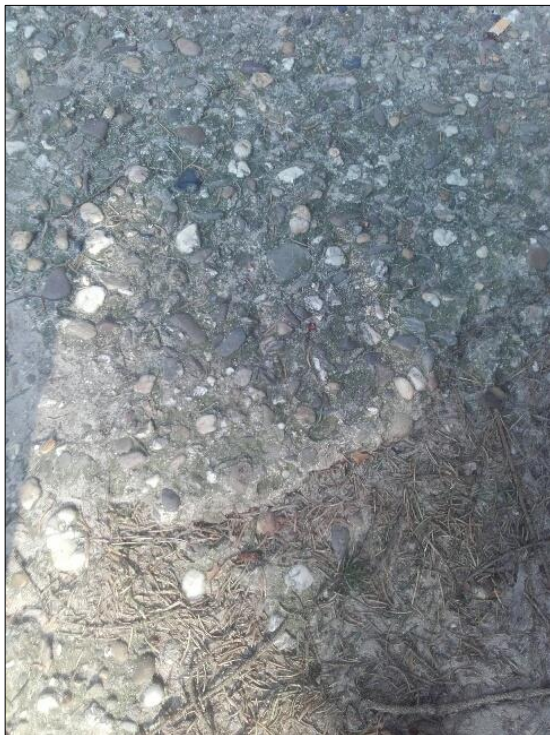


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27





Bijlage 7: Onafhankelijkheidsverklaring

Projectnummer: 20180048
Locatie: Camping de Bosvreugd te Dalfsen
Datum/Data: 14-02-2018

BRL SIKB

BRL 2000

BRL 6000

Protocollen

2001

2002

2003

2018

6001

6002

Met de ondertekening verklaar ik, dat ik de werkzaamheden onafhankelijk heb uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB en de daarbij behorende protocollen.

De opdrachtgever en andere bij de uitvoering van de werkzaamheden betrokken partijen zijn geen zuster- of moederbedrijf en komen niet uit de eigen organisatie, waardoor de onafhankelijkheid is gewaarborgd.

Naam:

R. Stegink

Handtekening:

R. Stegink

Projectnummer: 20180048
Locatie: Camping de Bosvreugd te Dalfsen
Datum/Data: 02-mrt-18

BRL SIKB

BRL 2000

BRL 6000

Protocollen

2001

2002

2003

2018

6001

6002

Met de ondertekening verklaar ik, dat ik de werkzaamheden onafhankelijk heb uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB en de daarbij behorende protocollen.

De opdrachtgever en andere bij de uitvoering van de werkzaamheden betrokken partijen zijn geen zuster- of moederbedrijf en komen niet uit de eigen organisatie, waardoor de onafhankelijkheid is gewaarborgd.

Naam:

R. Stegink

Handtekening:





Omgevingsdienst IJsselland
Mevrouw Klein Douwel-Ogink
Lübeckplein 2
8017 JZ Zwolle

Eekestraat 10-12
7575 AP Oldenzaal
Postbus 221
7570 AE Oldenzaal
0541 - 58 55 44

geofoxx.nl
info@geofoxx.nl
Overige vestigingen:
Gouda en Tilburg
NL06 RABO 0124 4585 13
kvk 06056452
btw nr. NL818295223B01

uw kenmerk	-/-
ons kenmerk	20201078_a1BRF
onderwerp	Aanvulling voor het bestemmingsplan (betreft asbest)
project	De Stuw 8 te Dalfsen
projectnummer	20201078/JUBR
datum	28 september 2020
behandeld door	De heer J.M. ten Broek MSc.
email	j.tenbroek@geofoxx.nl
mobiel	06-21139364

Geachte mevrouw Klein Douwel-Ogink,

Naar aanleiding van uw email van d.d. 21 september 2020 is afgesproken dat er een beknopte notitie wordt opgesteld als aanvulling op het bestemmingsplan. Het betreft een nadere onderbouwing van het aangetroffen baksteen in relatie tot de parameter asbest (asbest in bodem; o.a. gerelateerd aan de brief van de RvS 16 november 2016¹) en het weerleggen van de verdenking op asbest van het (woon)huis op basis van de asbestdakenkaart (locatie De Stuw 8 te Dalfsen). Hieronder worden beide punten toegelicht:

1. Asbest in bodem

Uit het eerder uitgevoerde bodemonderzoek door Geofoxx (met kenmerk 20180048_a1RAP, d.d. 7 maart 2018) blijkt dat in het boorprofiel van boring 24 in de ondergrond (1,6 – 1,9 m-mv) baksteen is aangetroffen (omschreven als zwak baksteenhoudend). Dit betreft niet baksteenpuin zoals verwoord in uw email van d.d. 16 september 2020. Er zijn toentertijd tevens 3 aanvullende boringen rondom boring 24 geplaatst om aanvullend bodemonderzoek te doen, hieruit blijkt dat er geen bijmenging met baksteen is aangetroffen. Bovendien is in de actuele contactzone geen asbestverdacht materiaal / ongedefinieerd puin aangetroffen.

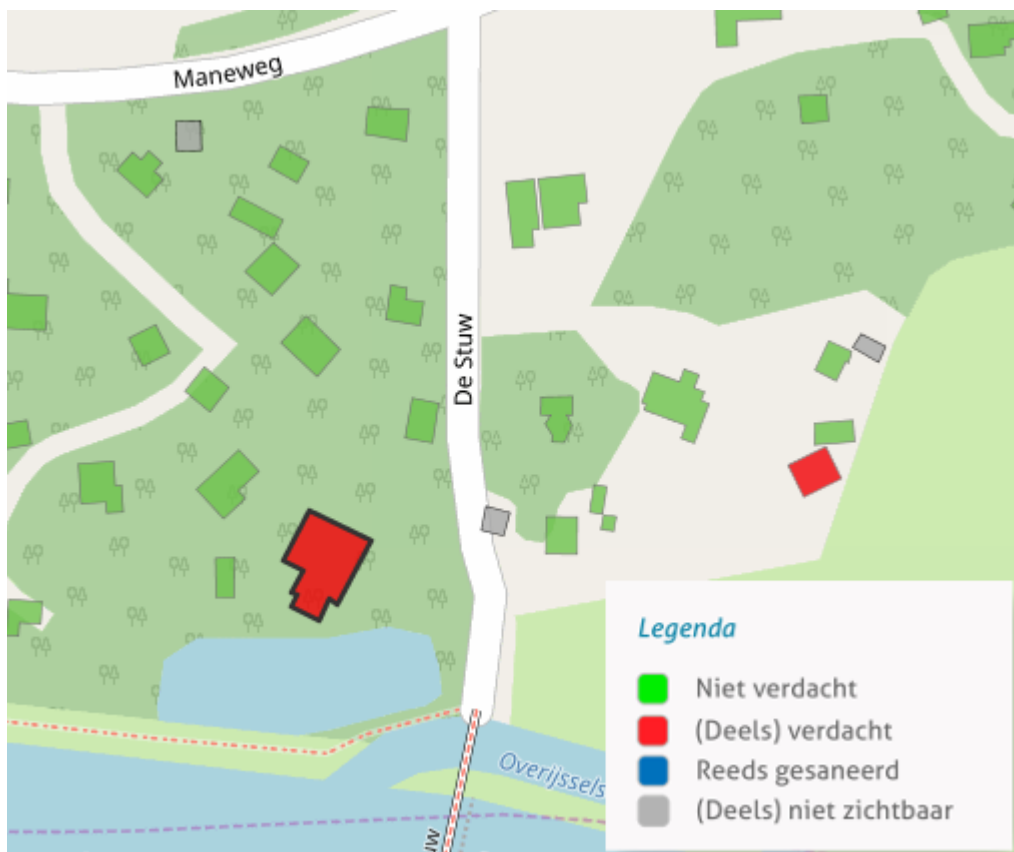
In het vooronderzoek van de NEN 5725:2017 staat beschreven dat hoofdzakelijk ongedefinieerd puin (bouw- en sloopafval) asbestverdacht is. Gedefinieerd puin (zoals baksteen) wordt niet per definitie als asbestverdacht beschouwd.

Op basis van de resultaten in het bodemonderzoek is de locatie, ons inziens, daardoor niet asbestverdacht.

¹ Op 16 november 2016 heeft de Raad van State (RvS) een oordeel uitgesproken over de asbest in relatie tot puinresten in bodem. De Raad van State oordeelt dat wanneer op een locatie puin(resten) aanwezig zijn, de locatie conform NEN 5707 als asbestverdacht moet worden beschouwd. Ook oordeelt de RvS dat wanneer sprake is van een asbestverdachte locatie, onderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd moet worden.

2. Asbestdakenkaart

Op basis van de asbestdakenkaart is de locatie De Stuw 8 te Dalfsen (deels) verdacht op de aanwezigheid van een asbestdak. In onderstaande afbeelding is dit visueel weergegeven. Het rode gebouw aan de rechterzijde valt buiten de onderzoekslocatie.



Afbeelding 1: Asbestdakenkaart ter plaatse van De Stuw 8 te Dalfsen.

Van het betreffende (woon)huis zijn enkele foto's gemaakt van de huidige situatie. Deze zijn hieronder weergegeven.





Afbeeldingen 2 en 3: Actuele situatie t.p.v. het woonhuis De Stuw 8 te Dalfsen.

Op basis van de beschikbare foto's is aan de buitenzijde van de woning geen asbestverdacht materiaal toegepast. Daarnaast zijn langs de daken dakgoten aanwezig en bestaat de bestrating rondom de woning uit een (gesloten) klinkerverharding. Hierdoor is de kans op 'inspoeling' van asbest in de bodem door het eventueel toepassen van asbest in het bouwwerk als zeer gering te classificeren.

Conclusie

Vanwege de volgende punten blijft de conclusie dat de onderzoekslocatie als onverdacht geclassificeerd wordt gerechtvaardigd:

- Geen bodemvreemde bijmengingen en/of asbestverdacht materiaal in de actuele contactzone;
- Zeer plaatselijk in de ondergrond (traject 1,6 – 1,9 m-mv) is een zwakke bijmenging met baksteen. Conform bijlage 1 uit de NEN 5725:2017 kan een gedefinieerde bijmenging (zoals baksteen) worden geclassificeerd als asbest onverdacht;
- Op basis van de asbestdakenkaart wordt het woonhuis als verdacht aangemerkt voor het gebruik van asbesttoepassingen (daken). Echter zijn op de foto's geen asbest toepassingen zichtbaar en zijn langs de daken dakgoten aanwezig. Rondom het woonhuis is eveneens sprake van een (gesloten) klinkerverharding. De kans op inspoeling van asbest wordt rondom het woonhuis derhalve ook als zeer gering geclassificeerd.



Bovenstaande toelichting geeft ons inziens voldoende onderbouwing voor doorgang van de bestemmingsplanwijziging.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Geofoxx

De heer J.M. ten Broek MSc.
Adviseur bodem

De heer ing. M.J. Leverink
Adviseur bodem

Bijlage 4. AERIUS-berekening



Toelichting Aeriusberekening

Project : Ontwikkeling project Park 't Holt
Onderwerp : Toelichting Aeriusberekening
Onze ref. : KV/122124
Deb. no. : 000005
Datum : 20-01-2020

Aanleiding

Bouwbedrijf van Pijkeren heeft het voornemen aan de Stuw te Dalfsen een bestaande camping/recreatiewoningen te herontwikkelen. Op de huidige locatie bevindt zich een camping met 9 recreatiewoningen, 5 permanente woningen en een camping. Deze berekening is nodig voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

In voorliggende notitie zijn voor deze berekening de uitgangspunten, rekenresultaten en de conclusies uitgewerkt.

Kenschets locatie en ontwikkeling

Het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied is het dichtstbijzijnde gebied ten opzichte van het projectgebied. Op de huidige locatie bevindt zich een camping met 9 recreatiewoningen, 5 permanente woningen en een camping. Het voornemen is om de huidige woningen te vervangen door nieuwe woningen, welke niet worden aangesloten op het gasnetwerk. In plaats van de camping komt er een nieuwe permanente woning.

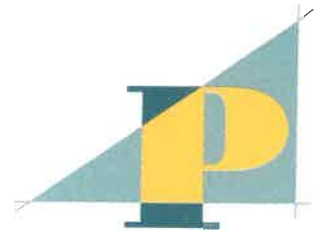
Toetsingskader

De regels waaraan stikstofberekeningen moeten voldoen waren tot voor kort vastgelegd in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en verankerd in de Wet natuurbescherming. De Raad van State zette 29 mei 2019 een streep door het PAS, waarmee (het overgrote deel van) het toetsingskader is komen te vervallen. Dit betekent dat voor projecten en plannen met een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten met een instandhoudingsdoel binnen Natura 2000-gebieden niet meer kan worden teruggevallen op het PAS. Het Rijk en de provincies werken op dit moment aan een oplossing voor deze impasse. In de nabijgelegen Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn daarom de effecten van het project in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met AERIUS en getoetst volgens de huidige kaders van de Wet natuurbescherming.

Methodiek

Voor het voorliggend project is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of er al dan niet sprake is van een toename in stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar). Immers, wanneer berekend wordt dat geen toename van stikstofdepositie plaats vindt, zijn vervolgstappen ook niet nodig. In de berekening zijn de aanleg- en gebruiksfase meegenomen. Het toetsingskader van effecten van stikstofdepositie bestaat uit een vergelijking tussen de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie.

Huidige situatie	Toekomstige situatie	Opmerking
9 recreatiewoningen	9 recreatiewoningen	
5 permanente woningen	5 permanente woningen	Nieuwe woningen gasloos
Camping	1 permanente woning	Nieuwe woning gasloos



Het verschil in de huidige en toekomstige situatie is dat de camping vervangen wordt door een nieuwe woning welke gasloos is. De verkeersbewegingen van de nieuwe woning weegt niet op tegen de verkeersbewegingen van de huidige camping. Aangezien de nieuwe woning gasloos is, is er geen toename in stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.

Uitgangspunten

Voor de uitvoering van het project zijn twee bronnen van stikstofoxiden (NOx) van belang: mobiele werktuigen die binnen het projectgebied werken, het transport naar en van de bouwplaats tijdens de aanlegfase (transport bouwmaterialen, materieel en mensen).

De aanleg- en gebruiksfase zijn apart berekend voor het rekenjaar 2020. Dit omdat de verschillende fases niet overlappen in tijd.

Mobiele machines

- De werkzaamheden worden binnen 12 maanden uitgevoerd. Hierbij worden een graafmachine, een betonpomp, een heistelling en een mobiele kraan gebruikt. Conform de AERIUS-instructie is voor mobiele werktuigen de draaiuren-methode gehanteerd. Dit betekent dat op basis van het aantal draaiuren i.c.m. het vermogen, het bouwjaar, de belasting en de emissiefactor de emissie wordt berekend.
- In de AERIUS-Calculator zijn alle machines in een vlakbron op de locatie van het projectgebied ingetekend. De machines staan in de categorie mobiele werktuigen – bouw en industrie – en hebben een eigen specificatie.

Verkeer

- Het aantal verkeersbewegingen tijdens de gehele aanlegfase in de verschillende categorieën zijn door de opdrachtgever aangeleverd. Het aantal verkeersbewegingen is gekoppeld aan een lijnbron in de categorie buiten wegen met bijbehorende standaardwaarden voor emissiefactoren en -hoogtes.
- De afstand die wordt meegenomen in de berekening is de afstand van het projectgebied naar de dichtstbijzijnde grotere weg, de N340, vanaf dit punt gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Rekenresultaten

De AERIUS-berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase tonen aan dat er geen toename is in stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het projectgebied, waaronder Vecht- en Beneden-Reggegebied.

Conclusie

Er is geen toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Effecten op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van stikstof zijn niet nodig.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening aanlegfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:

<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Bouwbedrijf van Pijkeren B.V.

De Stuw 8, 7722VJ Dalfsen

Activiteit

Omschrijving

AERIUS kenmerk

Park 't Holt

Rr4XdV71m2fZ

Datum berekening

Rekenjaar

Rekenconfiguratie

20 januari 2020, 22:54

2020

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1

NO_x 127,09 kg/jNH₃ < 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

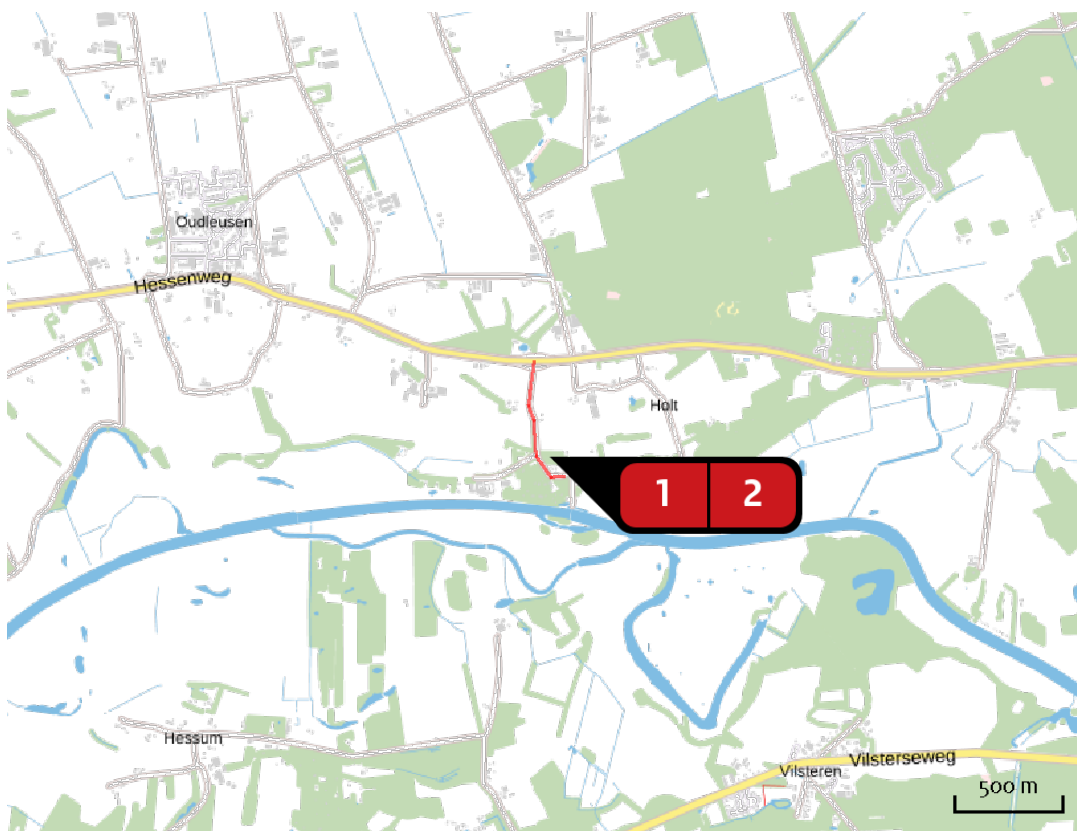
Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

(her)ontwikkeling camping De Bosvreugt
9 boswoningen (recreatie bestemming)
5 oeverwoningen (woonbestemming)
1 paalwoning (woonbestemming)

Locatie
aanlegfase



Emissie
aanlegfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 	Bron 1 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	126,66 kg/j
2 	Bron 2 Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
aanlegfase



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Bron 1
219394, 504344
126,66 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	mobiele kraan		4,0	4,0	0,0	NOx	16,20 kg/j
AFW	hijskraan		4,0	4,0	0,0	NOx	20,88 kg/j
AFW	Shovel		4,0	4,0	0,0	NOx	16,80 kg/j
AFW	dumper		4,0	4,0	0,0	NOx	23,22 kg/j
AFW	tractor		4,0	4,0	0,0	NOx	43,20 kg/j
AFW	trilplaat		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	betonpomp		4,0	4,0	0,0	NOx	5,76 kg/j
AFW	wals		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **219251, 504617**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	400,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	160,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	60,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:
AERIUS versie 2019A_20200113_49aab7f583
Database [versie 49aab7f583](#)
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>

Bijlage 4a. Ecologisch onderzoek

Ruimte voor Advies

Adviesgroep voor ruimte, water en natuur



Quicksan Wet natuurbescherming
Ontwikkeling Bosvreugd

De Stuw 8 te Dalfsen (Gemeente Dalfsen)

Datum: 15 februari 2019

Titel Quickscan Wet natuurbescherming t.b.v. ontwikkeling Bosvreugd
De Stuw 8 te Dalfsen.

Uitvoering Ruimte voor Advies/Harleman Natuur en Landschap
Deventerstraat 179, 8171 NS Vaassen. Tel 0578 560368
Opgesteld: Ir. P. Otte, ecologisch deskundige

Opdrachtgever Bureau voor Planvorming & Advies/ Dhr. Melenhorst

Datum 15 februari 2019

INHOUD

1	Inleiding	4
	1.1 Doel	
	1.2 Locatie en ingreep	
	1.3 Werkwijze	
	1.4 Kwaliteitsborging	
2	Resultaat onderzoek gebiedsbescherming	8
	2.1 Natura 2000-gebieden	
	2.2 Natuur Netwerk Nederland	
3	Resultaat onderzoek soortbescherming	12
	3.1 Flora	
	3.2 Fauna	
4	Effecten	19
	4.1 Gebiedsbescherming	
	4.2 Soortbescherming	
5	Conclusies en aanbevelingen	22
	5.1 Conclusies	
	5.2 Aanbevelingen	
6	Wettelijk kader	25
	6.1 Inleiding	
	6.2 Gebiedsbescherming	
	6.3 Soortbescherming	
	6.4 Rode lijsten	

1

Inleiding

1.1 Doel van de rapportage

In opdracht van de initiatiefnemers voerde Ruimte voor Advies een quickscan Wet natuur bescherming (Wnb) uit aan de Stuw 8 te Dalfsen. De opdrachtgevers hebben het voornemen om de recreatiewoningen op de locatie te slopen en weer nieuw te bouwen, inclusief een gebouw met bergruimtes. Bij dergelijk voornemen is een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In eerste instantie voldoet een 'quickscan': een korte, eenmalige verkenning op basis van een beknopt bronnenonderzoek en een veldbezoek. De quickscan beoordeelt het voornemen op gebiedsbescherming (Natura 2000-doelstellingen en andere doelstellingen binnen het Natuurnetwerk Nederland) en soortbescherming (flora en fauna). Deze rapportage beschrijft de resultaten en geeft aan in hoeverre de beoogde ontwikkeling wel of niet strijdig is met de Wnb. De rapportage beschrijft tevens de gewenste maatregelen, benodigde ontheffingen/vergunningen en adviseert in de vervolgstappen.

1.2 Locatie en ingreep

De onderzoekslocatie ligt in het buitengebied tussen Dalfsen en Ommen, nabij de Vecht en haar uiterwaarden. Het landschap van Dalfsen is heel gevarieerd. In het buitengebied zijn dan ook verschillende landschapstypen te onderscheiden. De landschapstypen zijn gebaseerd op de kenmerken die ontstaan zijn onder invloed van natuurlijke processen en het handelen van de mens. De planlocatie ligt in het landschapstype: Essenlandschap.

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. Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen.

De planlocatie is gelegen in een bebost recreatie gebied. Ten zuiden van de planlocatie loopt de Vecht, ten westen ligt de bebouwde kom van Dalfsen. Ten zuiden ligt een open agrarisch gebied dat wordt doorsneden door de provinciale weg N340. Ten oosten van de planlocatie ligt de bebouwde kom van de gemeente Ommen.

De planlocatie bestaat uit het voormalig recreatieterrein Bosvreugd dat is gelegen in een beboste omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een recreatieterrein met negentien recreatiewoningen voor het luxe segment gerealiseerd. De bestaande recreatiewoningen, bijgebouwen en caravans worden gesloopt en verwijderd. Een deel van de bomen zal worden gekapt, waarbij inlandse soorten worden gespaard en opgenomen in het nieuwe inrichtingsplan. Afbeelding 1.1 en 1.2 geeft de ligging van het planvoornemen weer.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit:

- Toevoegen van vijf nieuwe recreatiewoningen, op palen, nabij de Vecht;
- Het wijzigen van de locatie van de vijf recreatiewoningen met permanente woonfunctie naar het zuidelijk deel van het terrein en tevens het wijzigen van de functie naar woonbestemming met carport;
- Het wijzigen van de locatie van negen recreatiewoningen, op de noordzijde van het terrein;
- Het toevoegen van een centraal bergingsgebouw.

De uitvoering van het plan is gepland na het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

1.3 Werkwijze

Ir. P. Otte, natuur- en landschapsdeskundige bezocht namens bureau Ruimte voor Advies op 4 februari 2019 de locatie. Tijdens het veldbezoek waren de weersomstandigheden bewolkt, af en toe regenachtig en 3 °C. Tijdens dit onderzoek werd de onderzoekslocatie en de directe omgeving verkend op de (mogelijke) aanwezigheid van en geschiktheid voor bedreigde en beschermde flora en fauna, Natura 2000-doelstellingen en overige gebiedsbeschermingsdoelen. De bebouwing en de omgeving werden onderzocht op planten en diersporen, met name wat betreft vleermuizen, marterachtigen, huismussen en uilen; soorten waarvan we op voorhand verwachten dat ze op dergelijke locaties voorkomen. Alle terreindelen waren goed en volledig toegankelijk. Het terrein buiten de gebouwen werd onderzocht op groeiplekken van en geschiktheid voor beschermde plantensoorten en habitats. Er is in het veld gebruik gemaakt van een verrekijker, determinatielijsten/handleidingen, zaklamp en fotocamera.

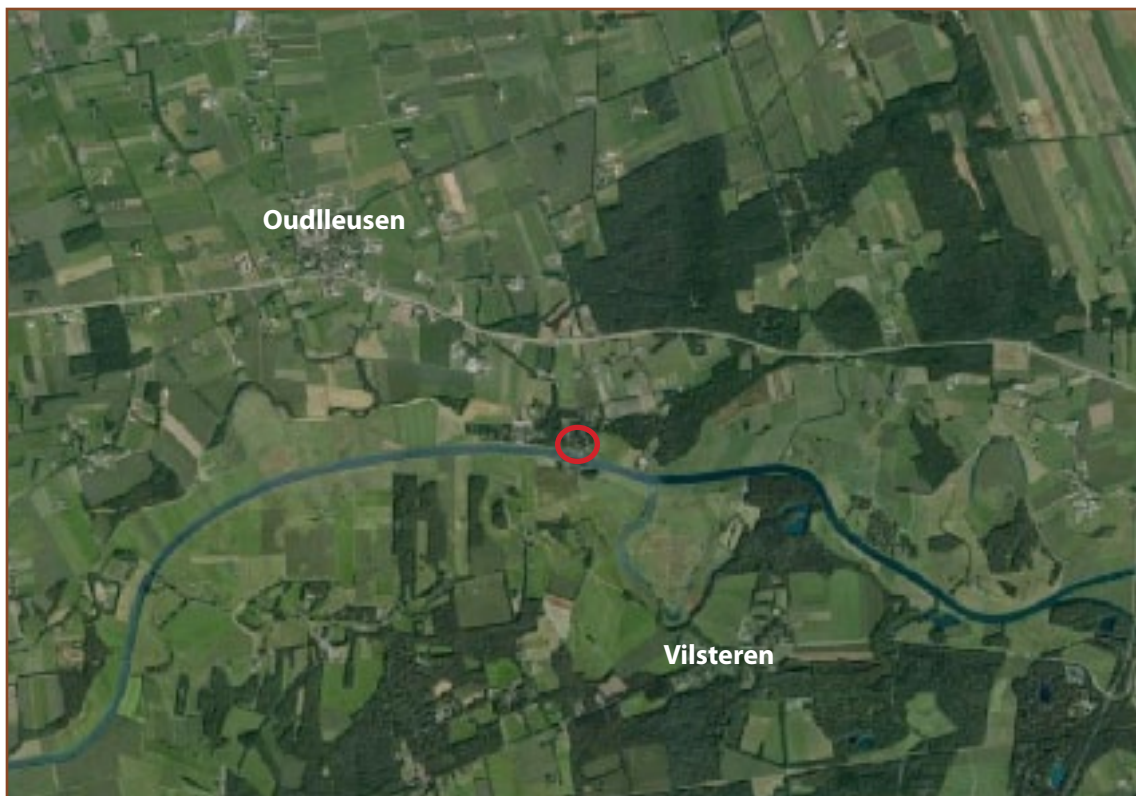
Aanvullend werd voorafgaand aan het veldbezoek regionale en landelijke verspreidingsatlassen geraadpleegd. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruik gemaakt van Synbiosys.alterra.nl en de digitale atlas van de provincie. Tevens zijn de eigenaren bevestigd over hun bevindingen/waarnemingen in de loop der tijd.

1.4 Kwaliteitsborging

Door de inzet van deskundigen op gebied van ecologie en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethoden is de kwaliteit van het onderzoek zoveel mogelijk gewaarborgd. Ruimte voor Advies hanteert de richtlijnen van het Netwerk Groene Bureaus en de richtlijnen uit de soortenstandaarden/kennisdocumenten van RVO/BIJ12. Toetsing van de aanpak en uitwisseling van ervaringen met gemeente/provincie en collega-onderzoekers vindt plaats op regelmatige basis.

Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren is niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quick scan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en –beheer. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaarder beschermde soorten maximaal 3 jaar.

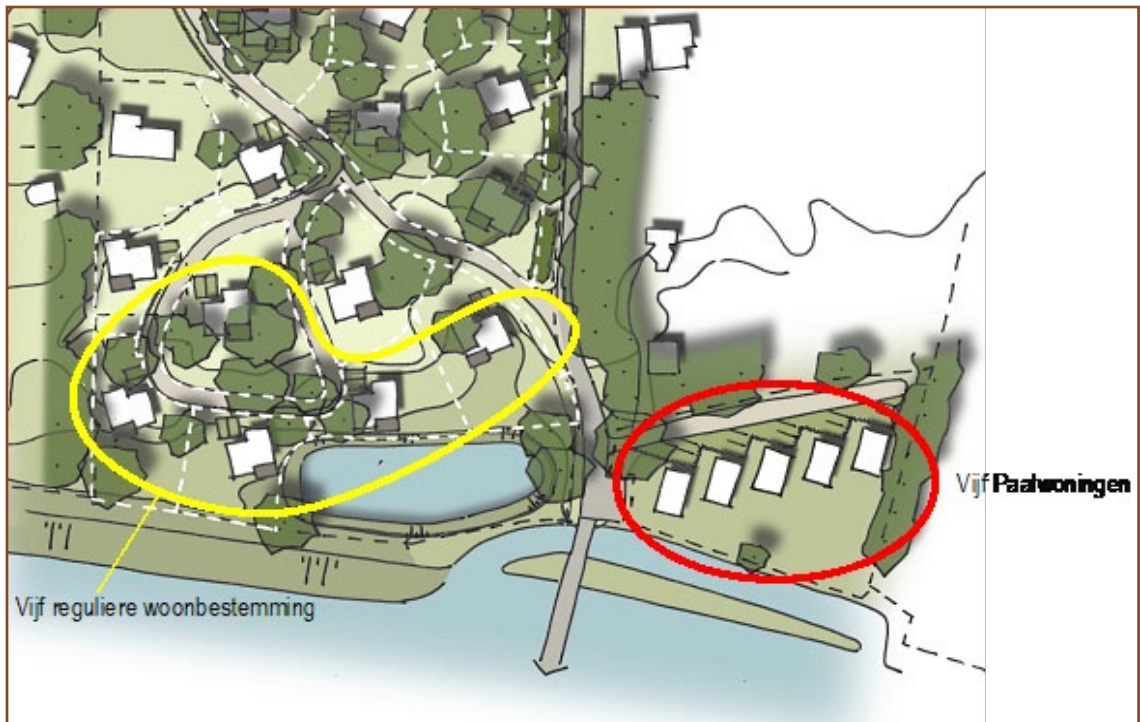
Deze rapportage is gebaseerd op de meest actuele wet- en regelgeving rondom soort- en gebiedsbescherming. Wijzigingen in deze wet-en regelgeving of de toepassing ervan kunnen niet altijd voorzien worden en leiden mogelijk tot andere conclusies en aanbevelingen.



Afb. 1.1: Ligging van het plangebied op de satelietbeeld van Google maps. De rode cirkel geeft de onderzoekslocatie aan. Bron ondergrond: Aerodata International Surveys 2018/DigitalGlobe.



Afb. 1.2: Ligging van de locatie Bosvreugd in Dalfsen.



Afb. 1.3: Inrichtingsplan nieuwe situatie (Bron: the Citadel Company. Principeverzoek Bosvreugd, het visitekaartje aan de Vecht. Kenmerk 2018-011-a)



Afb. 1.4: Planlocatie met genummerde bebouwing.

2

Resultaat onderzoek gebiedsbescherming

De Wnb onderscheidt soort- en gebiedsbescherming. Bij gebiedsbescherming gaat over de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden en overige onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland, en de beoordeling of er van het voornemen een (in)directe effect uitgaat. Is er sprake van een mogelijk negatief effect, dan is planaanpassing en/of nader onderzoek nodig. In hoofdstuk 4 maken we een inschatting van het effect dat het voornemen heeft.

2.1 Natura 2000-gebied

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtstbijzijnde gebied is het 'Vecht en Beneden-Reggegebied', circa 6 kilometer ten oosten van de locatie (zie afb. 2.1). Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden is derhalve niet nodig.

2.2 Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde gebied (deelgebied Vechtdal) grenst aan de westkant van het plangebied, ten oosten ligt de NNN op ca. 250 meter van de planlocatie, deelgebied Vechtdal (zie afb. 2.2). Deze gebieden zijn aangewezen als zeer kwetsbare gebieden: Wet ammoniak en Veehouderij (WAV). Het WAV beschermt zeer kwetsbare gebieden tegen uitstoot van ammoniak. Het gebied waar de planlocatie ligt, is aangewezen als Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten de NNN. In de ONW-gebieden buiten het NNN is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.

Doordat de locatie gelegen is in de ONW dient er een plan te worden opgesteld waaruit blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de beschermde natuurwaarden in het gebied.

Zoals het natuurbeheerplan Overijssel 2019 beschrijft vormen de koelanden één van de belangrijkste biotopen van de Vechtdal met haar bijzondere vegetatie evenals de rivierduinen met struwelen van Jeneverbes en Sleedoorn. Het plangebied is echter een droog bosrijk recreatiegebied en geen onderdeel van bovengenoemde biotopen. Ook is het terrein dus geen onderdeel van één van de andere kernkwaliteiten van het deelgebied: bijzondere moerasvegetatie. Het plangebied is hier te droog en bossig voor.

De kernkwaliteiten van het aangrenzend NNN dat betrekkingen heeft op de vogels zijn ook voor veel soorten niet op toepassing voor dit gebied. In het natuurbeheerplan Overijssel 2019 worden soorten genoemd, zoals Grasmus, Geelgors, Veldleeuwerik, Grauwe Klauwier, Patrijs, Oeverzwaluwen en Grutto. Van deze soorten komt alleen de Geelgors voor op droge bossen. Deze soort zal in theorie voor kunnen komen in en rondom het plangebied. Echter verandert het plangebied niet wezelijk, de omgeving blijft bebost en er zullen geen grote openplekken worden gemaakt. Enkele bomen gepakt, echter blijft het gebied in weze bebost. Het plangebied en blijft geschikt habitat voor de Geelgors. Verstoring door bouw- en sloopwerkzaamheden zal tijdelijk zijn en zal de Geelgors niet verjagen uit het aangrenzende NNN.

Een ander kernkwaliteit van het deelgebied Vechtdal is de geschiktheid voor de vleermuizen. Door de variatie en geleidende beplanting is ht erg geschikt als leefgebied en foerageergebied. Zo ook het plangebied en daar om heen. Dit blijft zo. De Vecht is geschikt als foerageer gebied voor onder andere Meervleermuis en Watervleermuis. De Vecht blijft ongemoeid en blijft geschikt foerageer-

gebied. De bosranden en het bos zelf is geschikt als migratie-route en foerageergebied voor onder andere Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Doordat alleen enkele bomen worden gekapt en het terrein bebost blijft, zal het gebied geschikt blijven als migratie-route en foerageergebied. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met lichtverstoring, zoals geadviseerd wordt in dit rapport en vervolg onderzoek naar vleermuizen wordt lichtverstoring vermeden door mitigerende en compenserende maatregelen. Door deze maatregelen blijft het bosgebied en ook omliggende NNN-gebied geschikt voor vleermuizen.

Het Vechtdal is door haar afwisseling in waterrijke onderdelen en bosrijke gebieden erg geschikt voor amfibieën. De aanwezige wateren en bijbehorende oevers blijven ongemoeid tijdens de werkzaamheden, zo blijven de wateren geschikt leefgebied. Zoals eerder genoemd blijft het gebied bosrijk. Zo blijft het plangebied en dus rondom het NNN geschikt als landhabitat voor de mogelijk aanwezige amfibieën.

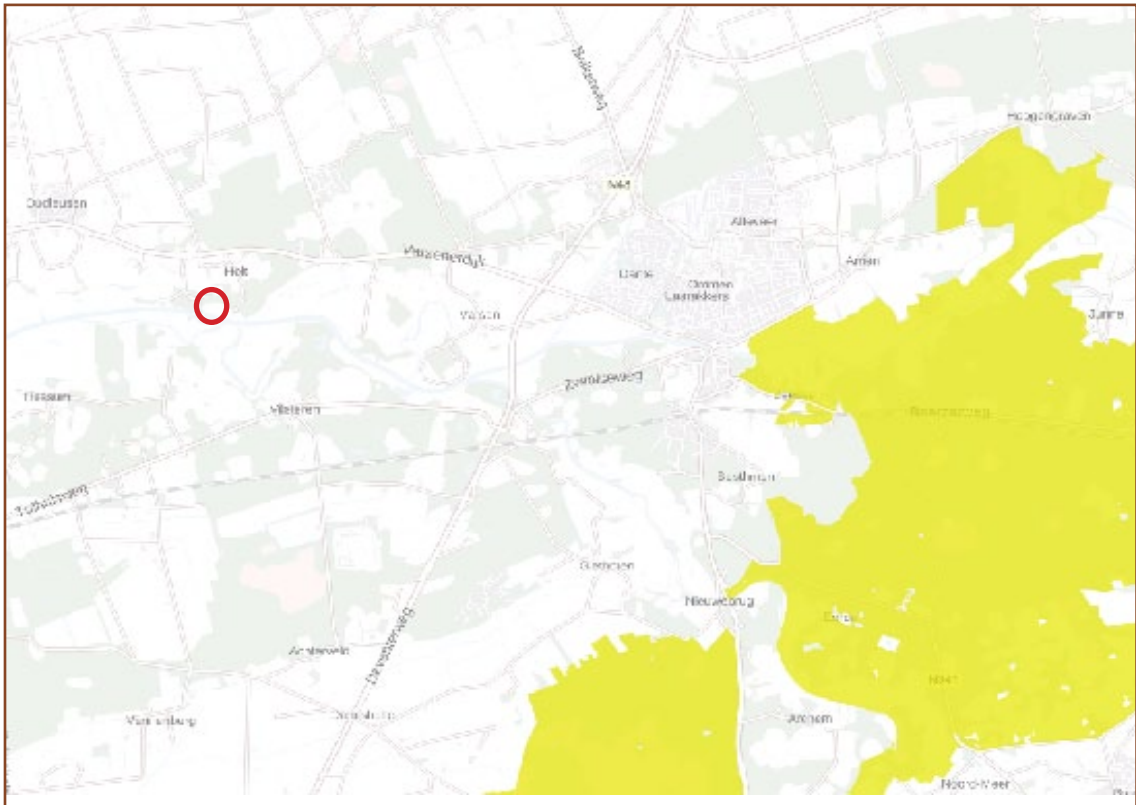
De ontwikkelingsdoelen voor het deelgebied Vechtdal zijn:

- Het ontwikkelen van een halfnatuurlijke laaglandrivier. Daarbij horen natuurlijker rivierprofielen, nevengeulen, erosie en sedimentatie, overstroming en zandafzetting in de uiterwaarden en rivierduinvorming. Hiervoor worden de stenen zoveel mogelijk uit de oevers gehaald. Referentiebeelden zijn te vinden in het riviersysteem van de Hase, de Lippe en Ems (Duitsland) en enigszins in het systeem van de Allier (Frankrijk).
- Ontwikkelen van rust en fourageerplaatsen voor winter- en trekvogels.
- Het ontwikkelen van de riviergebonden grazige vegetaties (of anders gezegd het weer in ere herstellen van de "koeweiden en marsen"; beheertypen overstromings-grasland (N12.04) of Vochtig hooiland (N10.02)). Op de droge rivierduinen wordt gestreefd naar droge schraalgraslanden (N11.01), belangrijk hierbij is dat de inspoeling van meststoffen wordt verminderd.
- Vergroten van de variatie en structuur in de rivierdalen door ontwikkelen van struwelen, herstellen van oude meanders (natuurtype N0.02 Rivier), ontwikkelen van ooibos (N14.01 Rivieren beekbegeleidend bos) en aanleg van Poelen (L01.01) voor amfibieën.
- Het ontwikkelen van Nat schraalland (N10.01) en andere natte graslanden zoals Dotterbloemen Kievitsbloemgraslanden (beheertype Vochtig hooiland N10.02) in afwisseling met rietland en Moeras (N05.01).
- De samenhang tussen de bestaande natuur/bosgebieden versterken door natuurontwikkeling in vooral het winterbed en zorgen voor voldoende rustgebieden.
- Voor het Beerzerveld is herstel van de waterhuishouding nodig om de van grondwater afhankelijke habitattypen duurzaam te kunnen behouden. Hiervoor moet om het natuurgebied een hydrologische bufferzone gerealiseerd worden waarin de grondwaterstand wordt verhoogd. Een deel van deze zone zal ingericht worden als natuurgebied. Een deel van de bufferzone kan mogelijk binnen het landbouwgebied gerealiseerd worden via een vergoeding voor nat schade. Bij de verdere uitwerking zal dit nader geconcretiseerd worden.

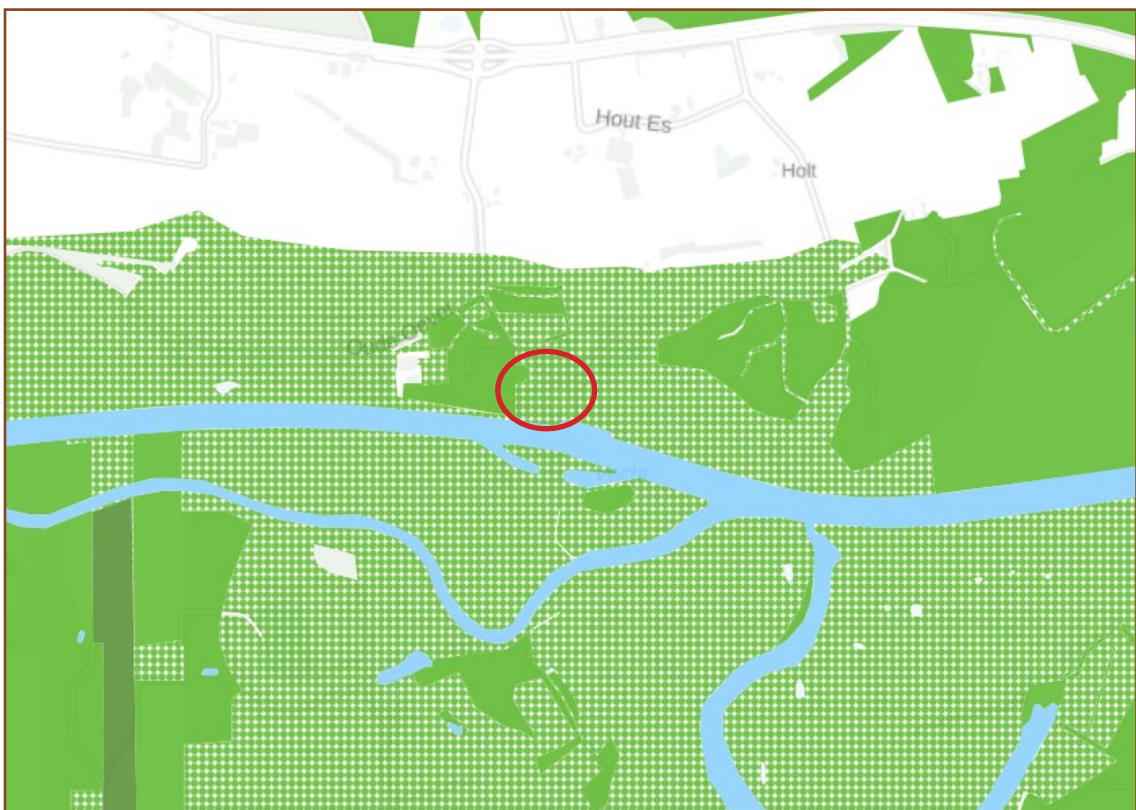
De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de NNN. Met de nieuwe inrichting beperken de werkzaamheden zich tot de planlocatie. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de NNN, er is geen sprake van areaal verkleining. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

2.3 Weidevogelgebied

Met betrekking tot het weidevogelgebied en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie niet ligt binnen het beschermde gebied. Negatieve effecten zijn niet te verwachten naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling.



Afb. 2.1 Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000/gebied 'Vecht en Beneden-Reggegebied'. De locatie ligt circa 6000 meter van het natuurgebied af. Gezien de afstand en de omvang van het plan is negatieve effecten op habitattypen en doelstellingen uit te sluiten. Bron ondergrond: Atlas van Overijssel, provincie Overijssel: <https://geo.overijssel.nl/viewer/app/master/v1>



Afb. 2.2: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (ondoorbroken donker groen). Het onderzoeks gebied ligt binnen het gebied Zone Ondernemen met Natuur en Water. Hierdoor dient er een plan te worden opgesteld om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de beschermde natuurwaarden Bron ondergrond: Atlas van Overijssel, provincie Overijssel: <https://geo.overijssel.nl/viewer/app/master/v1>

3

Resultaat onderzoek soortbescherming

De Wnb onderscheidt soort- en gebiedsbescherming. Bij soortbescherming beoordelen we de aan-/afwezigheid én de geschiktheid van de locatie voor beschermde planten en dieren. Vervolgens schatten we per plant- en diergroep in of de quick scan voldoende duidelijkheid geeft. Is dit niet het geval, dan adviseren we nader onderzoek. In hoofdstuk 4 schatten we per plant- en diergroep in wat voor effect het voornemen heeft.

3.1 Flora

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in een voor flora minder geschikte periode, waardoor een deel van de kruidlaag niet meer herkenbaar aanwezig is.

De planlocatie is op te delen in twee gebieden;

- 1 - Het retentiegebied;
- 2 - Bebost terrein met recreatiewoningen.

1 - Het retentiegebied

Het terrein bestaat uit een intensief onderhouden grasveld dat bij hoge waterstanden als retentiegebied dient voor de Vecht. Langs de perceelgrens staat een houtsingel met Zwarte elzen. Op het terrein, ten hoogte van de sanitaire voorzieningen, staan enkele Fijnsparren, in de struiklaag staat een enkele laurierstruik. In het grasveld kwamen restanten van kenmerkende ruderaal graslandsoorten voor als Smalle en Grote weegbree, Paardenbloem en Speenkruid.

2 - Bebost terrein met recreatiewoningen

Op het terrein is enigszins verwilderde vegetatie aanwezig. In de boomlaag staan soorten als Fijnspaar, Douglasspar, Zomereik, Ruwe berk, Beuk en tot boom uitgegroeide coniferen. In de struiklaag staan soorten als Laurier, Gewone braam, Liguster, Buxus en conifeerhagen. De vegetatie is met name rondom de recreatiewoningen aanwezig; deze bestaat hoofdzakelijk uit grassen en Klimop.

Uit bureauonderzoek blijkt dat de gemeente Dalfsen een Monumentale en waardevolle niet-gemeentelijke bomenlijst binnen de bebouwde kom heeft vastgesteld, overige bomen buiten de bebouwde kom vallen onder de gemeentelijke APV/Wet natuurbescherming. Uit de monumentale bomenlijst van de Bomenstichting blijkt dat geen van de bomen op de planlocatie zijn geregistreerd als monumentaal/ beschermingswaardig.

3.2 Fauna

Grond- en boombewonende zoogdieren

Onder "grond- en boombewonende zoogdieren" rekenen we alle zoogdieren met uitzondering van vleermuizen. Dit omvat knaagdieren, insectenetters, marters en haasachtigen, die ook vanuit de omgeving toegang hebben tot het terrein.

Algemeen voorkomende soorten

Algemeen voorkomende zoogdierensoorten, zoals huismuis, huisspitsmuis, haas en ree komen hoogstwaarschijnlijk wel voor in en rond het plangebied. Deze soorten zijn niet beschermd of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Overijssel.

Steenmarter

De voornaamste beschermde soort die op voorhand verwacht wordt, is de Steenmarter. Steenmarters maken graag gebruik van leegstaande gebouwen. Daarom zijn de te slopen recreatiegebouwen uitgebreid onderzocht aan zowel buiten- als binnenzijde. Van de soort zijn geen sporen aangetroffen in de vorm van latrines, prooiresten, krabsporen of eierschalen. De gebouwen zijn echter eenvoudig te bereiken voor marters; de dieren hebben slechts een kleine opening nodig. De gebouwen worden door de Steenmarter mogelijk als vaste vaste rust- of voortplantingsplaats gebruikt. Nader onderzoek naar deze soort is vereist.

Bunzing, Hermelijn, Wezel en Egel

De kleine marterachtigen Bunzing, Hermelijn en Wezel zijn in Nederland bij wet beschermd. Ten tijde van het onderzoek zijn bovengenoemde kleine marterachtigen en de soort Egel door de provincie Overijssel vrijgesteld. Echter zal op kort termijn de vrijstelling op deze soorten in de provincie Overijssel mogelijk komen te vervallen.

Bunzing

De Bunzing komt voor in allerlei verschillende landschapstypen, maar zijn voorkeur gaat uit naar een kleinschalig landschap met voldoende schuilmogelijkheden en water in de buurt. Dit kunnen oeverbegroeiingen, droge sloten, heggen, houtwallen, bosranden en akkerranden zijn, maar ook meer waterrijke gebieden, zoals rietvelden of moerasgebieden. Daarnaast komt de soort ook voor in vrij open terrein, zoals weidegebieden met sloten. Vooral in de winter komt de bunzing ook wel in de buurt van boerderijen voor: daar kunnen ze tussen stobalen en op hooizolders warm blijven en muizen en ratten bemachtigen. Van de soort zijn geen sporen aangetroffen in de vorm van latrines, prooiresten, krabsporen of eierschalen. Echter is het terrein met zijn wateren en begroeiing wel zeer geschikt als leefomgeving voor de Bunzing. Wanneer de vrijstelling komt te vervallen is nader onderzoek vereist.

Hermelijn

Hermelijn kan in verschillende habitats voorkomen, zoals bos, duin, moerasgebied en kleinschalige cultuurlandschappen. De soort lijkt echter een voorkeur te hebben voor terreinen met water of hoge grondwaterstanden, zoals uiterwaarden. De enige voorwaarde is dat er voldoende dekking aanwezig is. Op de planlocatie is veel begroeiing aanwezig en daardoor voldoende dekking voor de Hermelijn. Door de ligging aan de Vecht en het begroeide uiterlijk van het terrein is de planlocatie zeer geschikt voor de Hermelijn. De houtstapels op het terrein zijn mogelijk verblijfplaatsen voor de Hermelijn. Wanneer de vrijstelling komt te vervallen is nader onderzoek vereist.

Wezel

Wezels kunnen in verschillende landschappen voorkomen. De voorkeur gaat uit naar stuctuurrijke terreinen met afwisseling in bos en veld. Ze zoeken graag dekking op, bijvoorbeeld bij bosschages, houtstapels of heggen. Ook bewonen ze vaak oude hopen van muizen, ratten en konijnen die bekleed wordt met veren of haren van prooidieren. Goede schuilmogelijkheden én de aanwezigheid van voldoende geschikt voedsel zijn de enige eisen die de Wezel aan zijn omgeving stelt. De woelmuis is een belangrijke voedselbron voor de Wezel en deze komt vrijwel zeker voor in het gebied. Ook is het gebied met zijn afwisseling in bos en open terrein geschikt als leefgebied. De ruigtes en houtstapels zijn mogelijke verblijfplaatsen voor soorten zoals de Wezel. Wanneer de vrijstelling komt te vervallen is nader onderzoek vereist.

Egel

In Nederland leeft de Egel in bijna alle landschappen als de bodem maar niet te vochtig is. Het voorkeurs habitat gaat uit naar tuinen, bosranden, struweel en loofbos, liefst met ondergroei. Het plangebied is zeer geschikt als leefgebied voor de Egel. Het begroeide terrein met zijn struikgewas en ruigtes biedt voldoende schuilmogelijkheden voor de Egel. Voor de Egel hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Wanneer de ontheffing komt te vervallen zal de Egel in een tussenvariant komen. Voor de soort dient een werkprotocol te worden gemaakt en nagestreeft. Er hoeft echter geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn strikt beschermd in de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen kunnen zich in bomen en kunstwerken bevinden, zoals gebouwen, bunkers, bruggen en dergelijke.

Verblijfplaatsen

De bebouwing op de locaties 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20 en 21

Voor deze gebouwen geldt dat er sprake is van een open ruimte waarin geen goede plekken aanwezig zijn waar vleermuizen goed kunnen wegkruipen. Dit resulteert in een onstabiel microklimaat en een goede toegankelijkheid voor predatoren. Het materiaal waaruit de bebouwing is opgebouwd is glad, waardoor de soort weinig tot geen grip heeft om zich aan vast te houden. De aanwezigheid van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen is, voor wat betreft de te slopen bebouwing, uitgesloten.

De bebouwing 7, 8, 9, 11, 13 en 15

Deze gebouwen zijn in potentie geschikt als zomer, kraam, kolonie en/of paarverblijfplaats voor vleermuizen. Winterverblijfplaatsen kunnen voor alle gebouwen worden uitgesloten. De bebouwing wordt niet verwarmd. Vorstvrije, stabiele omstandigheden gedurende winterperiode ontbreken.

Op basis van het veldbezoek is de inschatting dat de gebouwen 7, 8, 9, 11, 13 en 15 in potentie geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek noodzakelijk. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen bestaat uit meerdere bezoeken in de periode half mei-half juli en half augustus-eind september, waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd.

Bomen

De bomen op de planlocatie missen geschikte holten, stamschuren of zwaardere dode stammen/takken. De aanwezigheid van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen is, voor wat betreft de bomen, uitgesloten.

Foerageergebied en vlieg- en mitigatieroutes

Boven het plangebied wordt mogelijk gefoerageerd door vleermuizen. Hier is echter geen sprake van een foerageergebied dat van essentieel belang is voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn vele vergelijkbare en meer geschikte locaties aanwezig. Daarnaast blijft tijdens en na de ruimtelijke ontwikkeling het plangebied geschikt als foerageergebied. Het plangebied vormt geen schakel als vlieg- en mitigatieroute.

Licht

Tijdens de werkzaamheden en met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. De mate van deze lichtverstoring en de mate van mitigatie hiervoor is soortafhankelijk. Soorten zoals Watervleermuis of Meervleermuis zijn gevoeliger voor licht dan bijvoorbeeld de Gewone dwergvleermuis of Laatvlieger. Nader onderzoek naar vleermuizen zal duidelijkheid geven over de ernst van lichtverstoring op de voorkomende soorten. Na aanleiding van dit vervolgonderzoek wordt in de rapportage van het vleermuisonderzoek geadviseerd over de te nemen maatregelen om mogelijke lichtverstoring te voorkomen. Werk in ieder geval met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Vogels met jaarrond beschermde verblijfplaats

Tijdens het onderzoek zijn er geen horsten, roekenkolonie of geschikte (oude) kraaiennesten aangetroffen in het plangebied en de nabije omgeving. Gierzwaluw is uit te sluiten door de geïsoleerde en besloten ligging van de bebouwing. Ook ontbreken bij vele gebouwen een hoge vrije invlieg-mogelijkheid.

Het gebied is wel geschikt als foerageergebied voor uilen door de houtsingels. Er zijn echter geen sporen in de vorm van braakballen en krijtsporen aangetroffen van de Steenuil of Kerkuil in en rondom de bebouwingen.

Huismus

De habitat van de Huismus moet voldoen aan een combinatie van een aantal elementen, die binnen een straal van enkele meters (dekking bij voedselbronnen) tot enkele honderden meters (nestplek en voedselbronnen) van elkaar moeten liggen. De habitat moet bestaan uit een combinatie van plekken voor nestgelegenheid, voedsel (voor volwassenen en jongen), dekking zoals groenblijvende struiken en klimplanten, plekken voor stofbaden en drinkwater. De omgeving van het pand biedt een geschikt habitat voor deze soort. Met name gebouwen 7 en 15 bieden in potentie de meest geschikte locaties om te dienen als nestplaats. Door de open bebouwing zijn de overige gebouwen, met uitzondering van de stacaravans nr. 16, 18, 19 en 20 allen geschikt om te dienen als vaste nest en verblijfplaats van deze soort.

Algemene broedvogels

De omgeving van het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels. Het plangebied biedt mogelijkheden voor nestlocaties. Tijdens de inventarisatie zijn geen nesten, nestactiviteiten en/of nestrestanten in de opslagruimte aangetroffen.

Amfibieën en reptielen

De aanwezige waterpartij tussen de Vecht en kavels 8 en 10 is in potentie geschikt voor strikter beschermde, maar ook algemeen voorkomende soorten amfibieën. Tijdens de ontwikkeling vinden er geen wijzigingen plaats in de waterpartij en de oevers. Als landbiotoop is de planlocatie het in beperkte mate geschikt. De omgeving wordt gevormd door droog bos met recreatie.

Mits de waterpartij en de oevers onberoerd blijven, worden er met de sloop van de bebouwing en de nieuwe inrichting van het terrein geen negatieve effecten op beschermde amfibieën verwacht.

De Ringslang is gebonden aan waterrijke habitats. Deze liggen veelal op zandgronden met name gebieden waar alle stadia van zijn levenscyclus kan worden doorlopen. De aanwezigheid van voldoende schuilmogelijkheden (houtwallen, dichte vegetatie etc.) is van groot belang. Op de planlocatie zijn enkele houtstappels en ruigtes aanwezig. Dit kan als broedplaats en schuilplaats dienen voor de Ringslang. De locatie is dus in potentie geschikt als leefgebied voor de Ringslang. Voor overige reptielen ontbreken geschikte habitattypen.

Vissen en ongewervelden

De aanwezige waterpartij tussen de Vecht en kavels 8 en 10 is in potentie geschikt voor soorten vissen. Met de nieuwe inrichting vinden er geen veranderingen plaats aan de waterpartij en haar oevers. Een effect op vissen in het algemeen is daarom uit te sluiten. De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Het plangebied komt voor geen van de beschermde soorten overeen met hun habitat. Deze soortgroep is daarom in zijn geheel uit te sluiten.



Afb. 3.1: Planlocatie met genummerde bebouwing. De blauwe cirkel geeft de geschikte bebouwing aan voor vleermuizen . Bron: Aerodata International Surveys 2018/DigitalGlobe.



Afb. 3.2: Recreatie woning 9. Het gebouw is geschikt voor zowel vleermuizen, *Huismus* als mogelijk marterachtigen. Ook kan Egel rondom de woning voorkomen in de begroeiing.



Afb. 3.3: Houtstapels op de planlocatie. Deze houtwallen zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats voor marterachtigen. Ook geschikt als overwinteringsplek en broedlocatie voor de Ringslang.



Afb. 3.4: Sanitaire voorzieningen (nr. 17). Het gebouw is niet geschikt voor vleermuizen. Echter wel voor marterachtigen en *Huismus*.



Afb. 3.5: Recreatiewoning 4. Het gebouw is geschikt voor marterachtigen en *Huismus*. Echter niet voor vleermuizen.



Afb. 3.6: Stacaravan nr 19. Ook dit gebouw is voor vleermuizen ongeschikt, maar geschikt voor marterachtigen en *Huismus*.



Afb. 3.7: Recreatie woning 13. Het gebouw is voor zowel vleermuizen, *Huismus* als marterachtigen geschikt.

4

EFFECTEN

4.1 Gebiedsbescherming

Het project is ver gelegen van het Natura-2000 gebied 'Vecht en Beneden-Reggegebied'. Gezien de schaal en aard van het project en combinatie met de afstand zijn geen negatieve effecten te verwachten op het beschemde Natura-2000 gebied. Het projectgebied is ook niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland, (NNN) het project heeft dus geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het NNN. Nader onderzoek naar beschermen gebieden is niet aan de orde.

Doordat de locatie gelegen is in de ONW dient er een plan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de beschermde natuurwaarden in het gebied.

4.2 Soortbescherming

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden, het recreatief gebruik van het terrein en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Grond- en boombewonende zoogdieren

Op de projectlocatie worden voornamelijk algemene zoogdiersoorten verwacht. De werkzaamheden kunnen tot negatieve effecten op deze soorten leiden, bijvoorbeeld door de aantasting van holen en gangenstelsels. Omdat een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt, moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle planten en dieren geldt.

Bij het vervallen op de vrijstelling van de soorten Bunzing, Hermelijn, Wezel en Egel dient het voorkomen van deze soorten op de planlocatie nader worden onderzocht. De planlocatie dient mogelijk als vaste rust- of verblijfplaats of leefgebied. De voorgenomen werkzaamheden leiden mogelijk tot het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaatsen. Dit verstoren en vernietigen leidt dan tot het overtreden van de Wet natuurbescherming. Er dient te worden onderzocht of het terrein daadwerkelijk wordt gebruikt door deze soorten, waarna mogelijk een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk effect op de verblijfplaatsen van de Steenmarter. De te slopen gebouwen worden door de Steenmarter mogelijk gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. De sloop kan leiden tot het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaatsen. Dit verstoren en vernietigen leidt dan tot het overtreden van de Wet natuurbescherming. Voor het overtreden dient dan een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Overijssel. Nader onderzoek is dus noodzakelijk of de Steenmarter de gebouwen daadwerkelijk gebruikt als vaste rust- of verblijfplaats.

Aantasting van vaste verblijfplaatsen van overige beschermde soorten is niet aan de orde, daar het plangebied niet beschikt over een geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Significante verslechtering van (potentieel) leefgebied is geen sprake. Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet aan de orde.

Vleermuizen

De zes gebouwen (nummer 7, 8, 9, 11, 13 en 15) zijn geschikt als vaste rust- en verblijfplaats. De sloop van deze gebouwen kan leiden tot het verstoren en vernietigen van deze verblijfplaatsen. Vervolg onderzoek moet vast stellen of deze gebouwen daadwerkelijk gebruikt worden. Als dit het geval is, dient ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Overijssel. Een goed gekeurd activiteitenplan is onderdeel van de ontheffing aanvraag.

De overige gebouwen zijn niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van deze gebouwen zal geen effect hebben op vleermuizen. Ook de bomen op de planlocatie zijn niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende soorten. De voorgenomen werkzaamheden zullen geen effect hebben.

Tijdens werkzaamheden kan lichtverstoring optreden en deze dient voorkomen te worden. Vleermuizen zijn erg gevoelig voor lichtverstoring. De gevoeligheid voor licht is soortafhankelijk, daarom is het noodzakelijk om te onderzoeken welke soorten er voorkomen en waar deze zich bevinden. Naderonderzoek naar vleermuizen zal de mate van lichtverstoring bepalen. Nadat de ernst van de mogelijke lichtverstoring bepaald is kunnen waar nodig de mitigerende maatregelen worden bepaald. Deze mogelijke verstoring kan in iedergeval deels voorkomen worden door het toepassen van afschermende armaturen en beperken van verlichtingshoogte. Van mogelijke lichtverstoring van vleermuizen is uitsluitend sprake in de actieve periode van vleermuizen, grofweg tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode april - november.

Vogels

De bebouwing op de locatie is geschikt als vaste rust- en verblijfplaats van Huismussen. De bebouwing wordt ook mogelijk gebruikt als broedlocatie. De werkzaamheden leiden mogelijk tot het verstoren of vernietigen van deze verblijfplaatsen. Dit is verboden onder de Wet natuurbescherming en voor het verstoren of vernietigen is een ontheffing vereist. Om na te gaan of de Huismussen de gebouwen daadwerkelijk gebruiken is nader onderzoek vereist. Voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling is, met uitzondering van de stacaravans nr. 16, 18, 19 en 20, het noodzakelijk een nader onderzoek op Huismussen uit te voeren. Het huismussenonderzoek bestaat uit twee gerichte veldbezoeken uit in de periode 1 april tot en met 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd.

Voor andere jaarrond beschermde nesten zijn de locaties niet geschikt en zal er ook geen negatief effect optreden op de vogels. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren is niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Het broedseizoen is geen vastgestelde periode, maar kan van jaar tot jaar en per vogelsoort verschillen. In de periode half maart - half augustus is de kans op broedgevallen het grootst. Eerdere en met name latere broedgevallen van vooral Houtduif zijn echter niet uit te sluiten.

Amfibieën en reptielen

De locatie is geschikt als leefgebied voor de Ringslang. De houtstappels en ruigtes zijn mogelijke schuil- en broedmogelijkheden. De werkzaamheden kunnen leiden tot het vernietigen of verstoren van het leefgebied van de Ringslang. Dit is verboden bij de Wet natuurbescherming. Op het voorkomen van de Ringslang op de locatie is nader onderzoek noodzakelijk. Mogelijk moet er een ontheffing voor deze soort worden aangevraagd. Door de werkzaamheden kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen worden beschadigd of vernietigd.

5

Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Hieronder volgt een overzicht:

Soortbescherming	Aanwezigheid	Effect	Aanbeveling
Flora - beschermde soorten	niet	geen	geen
Zoogdieren - gebouwbewonend	niet	geen	geen
Zoogdieren - grond-/boombewonend	mogelijk	mogelijk	nader onderzoek
Zoogdieren - vrijgestelde soorten	aanwezig	mogelijk	zorgplicht
Vleermuizen - verblijfplaats gebouwen	mogelijk	mogelijk	nader onderzoek
Vleermuizen - verblijfplaats bomen	mogelijk	geen	geen
Vleermuizen - vlieg-/foerageerroutes	mogelijk	geen	geen, mits... ¹
Vogels - jaarrond beschermde nesten	mogelijk	mogelijk	nader onderzoek
Vogels - algemene broedvogels	mogelijk	mogelijk	zorgplicht
Amfibieën/reptielen - vrijgestelde soorten	niet	geen	geen
Amfibieën/reptielen - overige soorten	mogelijk	mogelijk	nader onderzoek
Overige soortgroepen - alle soorten	niet	geen	geen
Gebiedsbescherming	Aanwezigheid	Effect	Aanbevelingen
Natura 2000 - zuurgevoeligheid	niet	geen	geen
NNN	niet	geen	geen
ONW	wel	-	plan opstellen

¹ = mits beperkt met licht- en trillingsbelasting wordt omgegaan.

5.2 Aanbevelingen

Ten aanzien van nader onderzoek:

- Op basis van het veldbezoek is de inschatting dat de gebouwen 7, 8, 9, 11, 13 en 15 in potentie geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek noodzakelijk. Onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen bestaat uit meerdere bezoeken in de periode half mei - half juli en half augustus - eind september, waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd;
- Het plangebied is geschikt als leefgebied en de bebouwing is geschikt als verblijfplaats van de Steenmarter. De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen. Nader onderzoek is noodzakelijk of de Steenmarter de bebouwing daadwerkelijk gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats;
- Voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling is het, met uitzondering van de stacaravans nr. 16, 18, 19 en 20, noodzakelijk een nader onderzoek op Huismussen uit te voeren. Het huismussenonderzoek bestaat uit twee gerichte veldbezoeken uit in de periode 1 april tot en met 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen waarna mogelijk een ontheffing bij de provincie Overijssel moet worden aangevraagd;

- De voorgenomen activiteit kan vaste rust- en verblijfplaatsen van de Ringslang verstoren of vernietigen. Om vast te stellen of de Ringslang daadwerkelijk gebruikt maakt van het terrein is nader onderzoek nodig. Nader onderzoek moet worden uitgevoerd door een inzake deskundige. Naderonderzoek op deze soort is maatwerk;
- Wanneer de vrijstelling in maart op de soorten Bunzing, Hermelijn en Wezel komt te vervallen is nader onderzoek noodzakelijk. Het terrein is zeer geschikt voor de soorten. De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk negatieve effecten op de verblijfplaatsen van de soorten. Om te onderzoeken of deze soorten daadwerkelijk voorkomen is nader onderzoek en mogelijk ontheffing aanvraag vereist;
- Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is het noodzakelijk om vervolg onderzoek uit te voeren naar: Bunzing, Hermelijn, Wezel, Egel, Steenmarter, Vleermuizen, Huismussen en Ringslang.

Ten aanzien van ontheffingen/vergunningen/meldingen:

- Er zijn op dit moment geen ontheffingen/vergunningen/meldingen inzake de Wnb nodig. Deze conclusie kan wijzigen al naar gelang de uitkomsten van het vleermuisonderzoek, huismuisonderzoek, steenmarteronderzoek, marterachtigenonderzoek en ringslangonderzoek.

Ten aanzien van maatregelen voor inrichting en realisatie:

- Lichtverstoring op het terrein dient voorkomen te worden om een mogelijk nadelig effect op foeragerende vleermuizen tegen te gaan. Dit zowel tijdens de bouw als tijdens de definitieve terreininrichting. Voorkom uitstraling van eventuele (bouw-)lampen en andere verlichting naar boven toe. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van afschermd armaturen en het beperken van verlichtingshoogte. Door lichtverstoring op deze wijze te voorkomen blijft de functionele leefomgeving van vleermuizen onaangetast en is nader onderzoek niet nodig. Van mogelijke verstoring is overigens uitsluitend sprake in de actieve periode van vleermuizen, grofweg tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode april - november;
- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels zoals Spreeuw, Merel, Winterkoning, etc. te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield of verstoord worden. Voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen of tref vooraf maatregelen. Het broedseizoen is geen vaste periode, uitsluitend van belang is of daadwerkelijk een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Mochten er bij de start van de werkzaamheden toch broedgevallen aanwezig zijn, dan dient gewacht te worden tot het moment dat de jongen op eigen kracht het nest definitief verlaten hebben. In de periode maart - half juli is de kans op broedgevallen zeer hoog.

Ten aanzien van zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dit te worden;

- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

6

Wettelijk kader

6.1 Inleiding

In Nederland is de wetgeving omtrent de bescherming van natuurwaarden gesplitst in soortbescherming en gebiedsbescherming. De bescherming was voorheen geregeld in respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Voor houtopstanden gold de Boswet. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden die de bovenstaande wetten vervangt. Wat betreft gebiedsbescherming is er weinig veranderd. Op het gebied van soortenbescherming hebben zich diverse wijzigingen voorgedaan. Zo zijn veel planten en vissen onder de nieuwe wet niet meer beschermd, terwijl een aantal zeldzame dagvlinders en libellen juist zijn toegevoegd. Verder is het bevoegd gezag in de meeste gevallen GS van de provincie, waar dat eerder de RVO was. De provincies hebben meer zeggenschap over het beleid, wat zich vooral uit in het feit dat er verschillen zijn in de vrijstellingslijsten van soorten waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting of bestendig beheer en onderhoud vrijstelling geldt. Meer informatie over de Wet natuurbescherming is onder andere terug te vinden op de websites van de Rijksoverheid en de verschillende provincies.

6.2 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft de bescherming en instandhouding van natuurgebieden in Nederland als doel. Daartoe zijn gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn (VR-gebieden), Habitatrichtlijn (HR-gebieden) en het Verdrag van Ramsar (Wetlands). Beschermde Natuurmonumenten vervallen onder de Wet natuurbescherming omdat deze vrijwel geheel samenvallen met **Natura 2000-gebieden**. De VR- en HR-gebieden worden samengevat onder de noemer Natura 2000. Voor de Natura 2000-gebieden worden/zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor specifieke vogelsoorten of habitats. Deze kunnen van gebied tot gebied verschillen. De hierboven genoemde gebieden kunnen overlappen. Activiteiten die een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden zijn verboden. Dat geldt ook voor activiteiten buiten de gebieden die een negatief effect hebben binnen het gebied. Voor activiteiten is een vergunning mogelijk. Een vergunning wordt pas afgegeven wanneer een zogenaamde 'habitattoets' is doorlopen. Hieruit moet blijken dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en geen verstoring van soorten optreedt. Een vergunning wordt afgegeven door de betreffende provincie.

Het Nationale Natuurnetwerk (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur -EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De juridische borging van de nationale ruimtelijke belangen die in de SVIR worden aangewezen vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De rijkslijn zoals verwoord in het SVIR en Barro is dat er bij EHS geen sprake is van externe werking. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Zij wijzen in hun structuurvisie of verordening de gebieden aan die onder het NNN vallen. In of in de nabijheid van een NNN-gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe plannen of projecten zijn niet toegestaan als ze de wezenlijke (potentiële) waarden en kenmerken van het NNN-gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. De schade dient in dat geval door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt te worden. De restschade dient te worden

gecompenseerd. De planologische bescherming van het NNN vindt plaats in op basis van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen bestemmingsplannen.

6.3 Soortbescherming

Onder de Wet natuurbescherming zijn verschillende beschermingsregimes te onderscheiden: soorten van de Vogelrichtlijn (VR), soorten van de Habitatrichtlijn (HR) en overige beschermde soorten genoemd in bijlage A behorend bij artikel 3.10 van de Wnb. Daarnaast hebben provincies de vrijheid om voor bepaalde soorten uit de laatste categorie vrijstelling te verlenen bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer en onderhoud. Gedetailleerde informatie over het onderdeel soortenbescherming, inclusief lijsten van beschermde soorten, is onder meer te vinden op de website van de Rijksoverheid.

6.4 Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of duidelijk achteruit zijn gegaan. Rode lijsten hebben een signaleringsfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is. Daarvoor is opname van de soort onder de Wet Natuurbescherming nodig. De Rode lijsten zijn richtinggevend voor toekomstig beleid. Van overheden en terreinbeherende organisaties wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode lijsten.

Bijlage 4b. Notitie stand van zaken ecologie



Notitie stand van zaken ecologisch vervolgonderzoek Bosvreugd Dalfsen

Projectgegevens

Opdrachtgever: Bureau voor Planvorming & Advies namens opdrachtgever

Betreft: Staken ecologisch vervolgonderzoek

Plaats: Camping Bosvreugd, De Stuw 8 te Dalfsen

Datum notitie: 17-06-2019

Opgesteld door: Dhr. J. Mossink

Contactpersoon: Ruimte voor Advies BV: Hans Booij, Tel: 06 561 7408

1. Aanleiding

In verband met de herontwikkeling van de voormalige camping Bosvreugd, De Stuw 8 te Dalfsen is in februari 2019 een ecologische quickscan uitgevoerd door bureau Ruimte voor Advies. In de quickscan werd onder andere vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen mogelijk tot effecten op beschermde diersoorten zouden leiden. Diverse te slopen recreatiewoningen waren geschikt voor huismussen, gebouwbewonende vleermuizen en steenmarters. Verder was het terrein geschikt als leefgebied voor o.a. ringslang, steenmarter, foeragerende en passerende vleermuizen. Nader onderzoek naar diverse beschermde gebiedsfuncties zoals vaste verblijfplaatsen werd nodig geacht voor de hierboven genoemde soorten. Verder is geconstateerd dat de onderzoekslocatie in de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) ligt en dat derhalve een ontwikkelingsplan nodig is voor de locatie. Ruimte voor Advies heeft opdracht gekregen voor het uitvoeren van de vervolgonderzoeken. Echter, inmiddels hebben diverse ingrepen plaatsgevonden die van grote invloed zijn op het vervolgonderzoek. Dit gaat zelfs zo ver dat de provincie Overijssel aangeeft dat voortzetting van het vervolgonderzoek zinloos is. Daarom heeft Ruimte voor Advies besloten de vervolgonderzoeken te staken. Dit besluit wordt hieronder nader toegelicht.

2. Stand van zaken en conclusie ecologisch vervolgonderzoek

Op 29 april 2019 werd de locatie bezocht om huismusonderzoek uit te voeren en cameravallen te plaatsen. Op dat moment bleek echter dat asbestsanering van de recreatiewoningen in volle gang was. De daken van de meeste woningen waren al verwijderd en de resterende woningen zouden snel volgen was de mededeling. Daarop hebben we gemeld dat dit mogelijk een overtreding van de Wet natuurbescherming is. Het voortzetten van het nader onderzoek was op dat moment niet mogelijk vanwege de asbestsanering. In de daarop volgende weken bleek dat ook de overige woningen gesaneerd en gesloopt werden. Aansluitend heeft grootschalige bomenkap en opschoning van het terrein plaatsgevonden. Daarop heeft op 11 juni telefonisch overleg plaatsgevonden tussen een ecooloog van Ruimte voor Advies en dhr. Van Dorp van de provincie Overijssel om te bepalen of, en zo ja welk, vervolgonderzoek nog zinvol is. Tijdens dit overleg heeft dhr. Van Dorp aangegeven dat we alle ecologische vervolgonderzoeken konden staken omdat het gezien de ontstane situatie zinloos is om voort te zetten. Hij zou nog contact opnemen met de gemeente Dalfsen. Mocht het alsnog wenselijk zijn om vervolgonderzoek uit te voeren dan zou Ruimte voor Advies dit vernemen via de gemeente of provincie, maar de nadrukkelijke verwachting werd uitgesproken dat dit niet aan de orde zou zijn. Daarop is besloten om alle ecologische vervolgonderzoeken te staken.

Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie waterschap

UITGANGSPUNTENNOTITIE

Reconstructie camping Bosvreugd / 't Holt

Het plan ligt aan De Stuw 8, 7722 VJ, Dalfsen in de gemeente Dalfsen. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven: **camping Bosvreugd / 't Holt**.

1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragraaf 3) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

Beschikbare gegevens van het waterschap

Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

Legger waterschap (<https://www.wdodelta.nl/actueel/beleid-regelgeving/legger/>)

Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:

- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (Als dit er niet staat, geldt de Keur.)
-

ArcGIS Online (<http://www.arcgis.com/features/index.html>)

Het waterschap heeft diverse gegevens ontsloten via het webportaal van ArcGIS Online. Zoek op deze website naar 'wdodelta' en u vindt alle beschikbare gegevens die mogelijk relevant kunnen zijn bij de uitwerking van het plan.

Klimaatatlas WDODelta (<https://wdodelta.klimaatatlas.net/>)

Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.

Algemene Hoogtekaart Nederland (<http://www.ahn.nl/index.html>)

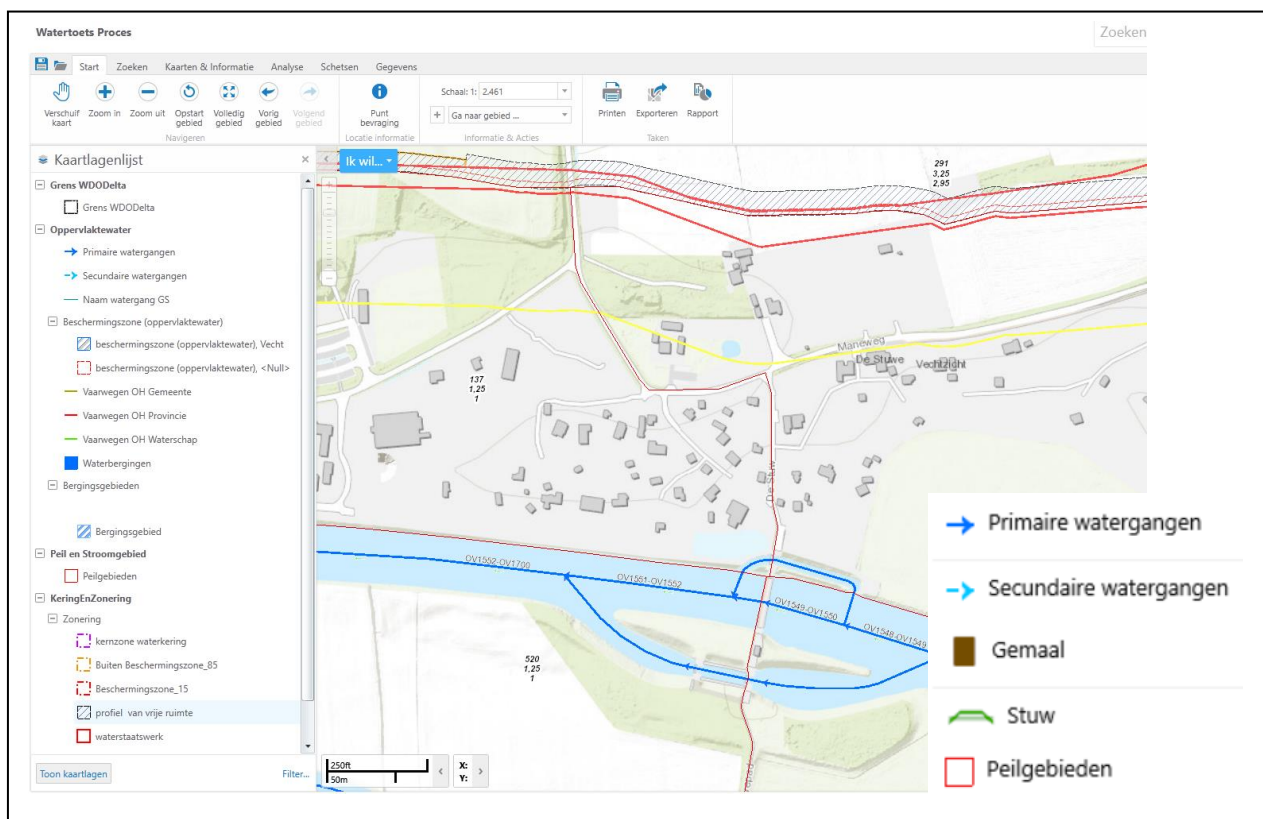
Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Overijssel (http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1)

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Drenthe https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO_MASK_DR_NL

2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Vecht. Rond het plangebied liggen de Vecht (OV) die in het beheer van het waterschap is.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

Watersysteem

Waarborgen van een goede afwatering.

- **Watergangen:** Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatergang of watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.
- Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Waterveiligheid

Beschermen van inwoners tegen overstromingen. Waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

- Waterkeringen: In het plan ligt een <primaire/regionale/overige> kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.
 - De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.
 - Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" (soms tot 100 meter uit de teen van de waterkering).
 - De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).
- Overstromingsrisicoparaagraaf: Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparaagraaf op te nemen. Deze paraagraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.
<http://www.overijssel.nl/thema%27s/inrichting/omgevingsvisie/landingspagina/>
- Buitendijks bouwen: het plan ligt in een buitendijks gebied. De waterbeheerder is het waterschap.
- Invloedzone Vecht: Het plan ligt binnen de Invloedzone Vecht (uiterwaarden Overijsselse Vecht). Hier zijn de "Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht" (2013) van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. (zie Hoofdstuk 18 van http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Waterschap%20Drents%20Overijsselse%20Delta/CVDR602559/CVDR602559_1.html)

Zie met name paragraaf 18.3.a over 'een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing'.

Onderstand een uitsnede van de kaart bij Beleidsregel Overijsselse Vecht (blad 1) Met geel zijn de 'Hoogwater vrije gronden' aangegeven die dus niet stroomvoerend zijn en slechts bergen zijn (rood gearceerd).



Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

- **Compensatie bij herstructurering:** Bij een herstructurering neemt vaak per saldo het verharde oppervlak niet toe of af. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Het waterschap adviseert onderstaande stappenplan te doorlopen bij herstructurering of reconstructies in bestaande stedelijk gebied:
 - toon kwantitatief aan hoeveel hemelwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 10 jaar voor komt;
 - geef aan hoe in de huidige situatie met het hemelwater wordt omgegaan in het plangebied;
 - geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen met betrekking tot de afvoer van hemelwater(zie ook de klimaatatlas van het waterschap);
 - geef aan hoe in de nieuwe situatie het gescheiden hemelwater wordt behandeld in het plangebied en op welk systeem het hemelwater wordt aangesloten op het rioolstelsel of het watersysteem en
 - onderbouw de keuze van de hoeveelheid beschikbare ruimte die voor waterberging is gereserveerd.

Bij deze onderbouwing kunnen de rekenregels voor compensatie nieuwbouw uitbreidingslocaties worden toegepast.

- Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
- Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan. Aanvullende informatie van het waterschap vindt u in onze flyer 'Hydrologische uitgangpunten stedelijk gebied'.
- **Toetsbui voor extreme neerslagsituatie:** Het systeem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water.

Neerslagstatistiek	Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende buiduur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28
Berging dak/straat/etc (mm)	3
Benodigde berging (mm)	80

Tabel 1: Overzicht van hoeveelheden en benodigde berging

- **Ontwerp in de dagelijkse beheersituatie:** Bij het ontwerp van het oppervlaktewatersysteem in de dagelijkse beheersituatie is het van belang rekening te houden met de hydraulische afvoercapaciteit van het rioolstelsel. De dagelijkse rioleringsbui moet zonder problemen kunnen uitstromen. Daarom wordt de peilstijging van het oppervlaktewater in de normale beheersituatie onder andere bepaald door de hoogte van drempels in de riolering. Hoe hoog het waterpeil kan stijgen is afhankelijk van de beschikbare ruimte voor water en de toegestane afvoer. De te hanteren afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt is gemiddeld 0,8l/s/ha.
- **Hoosbui (bovennormatieve situatie):** Verder wordt geadviseerd een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan zeer lokaal tot veel wateroverlast leiden en het is belangrijk dat de gevolgen hiervan in beeld worden gebracht. Het gaat in deze situatie vooral om

de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De keuze welke bovennormatieve situatie wordt bekeken ligt bij de initiatiefnemer. Te denken valt aan een range van 60mm tot 150mm in een uur. Dat is zeer grote hoeveelheden, maar deze kunnen zeker met de verandering van klimaat voorkomen. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioelstelsel vormt een aandachtspunt. Bij uitbreiding van het rioelstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels:

- Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
- Voor lozingen van afvalwater van een (agraris) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
- Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Externe werking ruimtelijk plan

Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Grondwaterstanden veengebieden: In zettingsgevoelige gebieden wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid en de relatief hoge grondwaterstanden. Bestaand grondwaterpeil wordt gehandhaafd en de bouwwijze wordt hierop aangepast.
- Peilbeheer grasland: Het plan ligt in een agrarisch gebied met grasland. Het peilbeheer in graslanden kent hogere waterstanden dan bij akkerbouw. In extreme neerslagsituaties kan op grasland/maïsland groter dan 1/10 jaar wateroverlast optreden en op akkerbouwgebieden groter dan 1/25 jaar wateroverlast optreden. Het peilbeheer is hierop aangepast, dus houd rekening met deze hogere waterstanden.
- Verdroging / vernatting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is.

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
 - *Rijdend onderhoud vanaf de kant*: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.
 - *Varend onderhoud*: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m². Er wordt rekening gehouden met een minimale doorvaarhoogte van 1,20 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt tevens een minimale diepte van 1 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats ten behoeve van het maaisel per 100 m oeverlengte.
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied. Het waterschap beheert deze wateren als ze voldoen aan de criteria uit de keur. Het waterschap neemt het beheer en onderhoud van deze wateren over zo snel mogelijk na realisatie in de bouwrijpfase.
- Wijze van onderhoud waterkeringen: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Vanuit beheer en onderhoud zijn er bepaalde uitgangspunten voor de inrichting van het waterstaatswerk.
 - *Toegankelijkheid*: De kering en percelen op de kering moeten ten alle tijden bereikbaar zijn, zodat de schouw plaats kan vinden, schade herstelt kan worden en er gemaaid kan worden. Als er een hek geplaatst wordt zal deze een breedte moeten hebben van 4 m.
 - *Rijdend onderhoud op het waterstaatswerk*: Bij onderhoud van de kering geldt een obstakelvrije zone op de kering en de onderhoudsstroken van de kering. Rijdend onderhoud is mogelijk vanaf

- o een helling van 1 op 3 of flauwer. Het maaisel moet op een logisch plek kunnen worden neergelegd, zoals op een onderhoudsstrook aan de onderzijde van de waterkering.
- o *Pacht*: Stukken dijk die eigendom zijn van het waterschap kunnen verpacht worden.

4. Vervolg watertoets en beoordeling

Informeel overleg over de uitgangspunten

Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

Beoordeling en officieel wateradvies

Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

Geldigheid van het uitgangspuntennotitie

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer het termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: www.wdodelta.nl De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

© Waterschap Drents Overijsselse Delta

Dit document is opgesteld door op 15 mei 2018. De geleverde informatie in deze
uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt
genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de [website](#) van het waterschap.

Bijlage 6. Aanmeldnotitie MER

VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

BOSVREUGD DALFSEN

COLOFON

VORMVRIJE MER-BEOORDELING BOSVREUGD, DALFSEN

Opdrachtgever	Van Pijkeren
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	25 juni 2020



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Beoordelingskader	3
1.3 Procedure	3
1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.5 Opzet van de aanmeldnotitie	4
2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Voorgenomen activiteit.....	5
2.3 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving.....	5
2.4 Kwetsbaarheid van het milieu	6
3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	11
3.3 Eindconclusie	11



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen en opstallen van Camping Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen. Camping Bosvreugd heeft een recreatieve bestemming en is opgenomen in 'Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen Gemeente Dalfsen'. Binnen het bestemmingsvlak van Bosvreugd liggen veertien bouwpercelen voor recreatiewoningen. Vijf van deze woningen staan op de lijst voor permanente bewoning. Deze woningen liggen aan de noordzijde van het perceel. Ondanks de mooie ligging van het terrein, is Bosvreugd in de loop van de tijd verpauperd.

Het initiatief voorziet in de opwaardering van het terrein. Om dat mogelijk te maken worden de huidige recreatiewoningen gesloopt en worden er op basis van een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit negen boswoningen (met recreatiebestemming), vijf oeverwoningen (met woonbestemming, waarvan één beheerderswoning) en één paalwoning met woonbestemming gerealiseerd. Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de landschappelijke en architectonische randvoorwaarden te borgen.

Het plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een besluit in het kader van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

1.3 Procedure

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D.10). Het betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van:



- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

Onderliggend plan kan hier redelijkerwijs onder geschaard worden. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het project. Deze drempelwaarden betreffen recreatieve ontwikkelingsprojecten met:

- een oppervlakte van > 25 hectare,
- >250.000 bezoekers

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 25 hectare en een bezoekersaantal van 250.000. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

1.5 Opzet van de aanmeldnotitie

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldnotitie aan moet voldoen. In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de voorgenomen activiteit beschreven. In hoofdstuk 3 worden de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden van de locatie van de activiteit met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgenomen activiteit en de mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu aan bod.

2.2 Voorgenomen activiteit

Onderliggend plan voorziet in de sloop van recreatieve opstallen, het verwijderen van groen en de realisatie van 15 (recreatie) woningen op basis van een goede landschappelijke inpassing. De (recreatie) woningen zijn onder te verdelen in de volgende typen:

1. Vijf reguliere woningen, aan de oever van de Vecht
2. Negen recreatiewoningen (boswoningen) in het noordelijke deel van de voormalige camping
3. Eén paalwoning

2.3 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving

Het plangebied bestaat uit het terrein behorend bij camping de Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen en grenst aan de Vecht en de Stuw Vilsteren. De locatie is bereikbaar vanaf de provinciale weg N340 (Dalfsen – Ommen). Op onderliggende luchtfoto is het plangebied in haar omgeving weergegeven.



Ligging en globale afbakening plangebied. Bron: Google Earth.



Op het terrein staan diverse recreatiewoningen en stacaravans, waarvan er vijf een status van permanente bewoning hebben. De camping is de afgelopen jaren verpauperd en niet meer in gebruik. Op de volgende foto's is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Bestaande recreatieobjecten in verpauperde toestand.

Door de ligging aan de Vecht en bij de stuw heeft de locatie veel potentie. Er zijn veel recreatieve en natuurlijke waarden aanwezig.

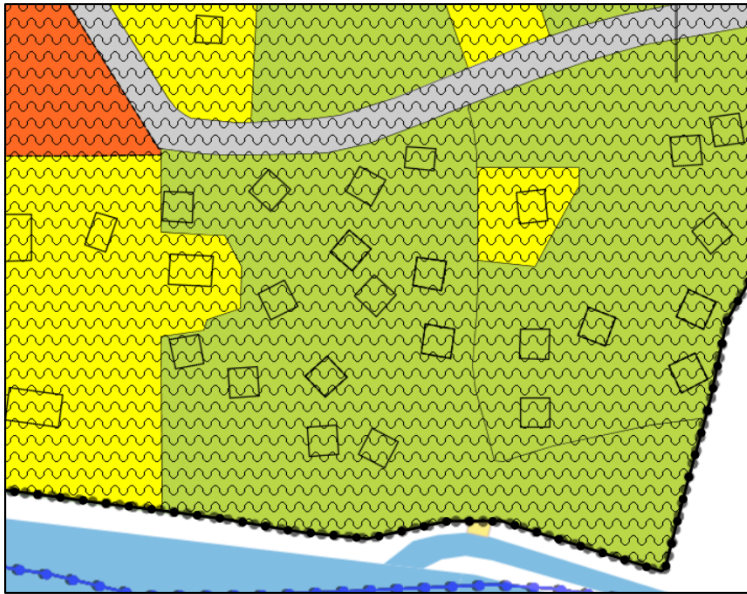


Ligging plangebied aan de Vecht.

Het plan voorziet in een ruimtelijke en functionele opwaardering van het terrein. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het 'Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede 'Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' (2013).

Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Recreatie – recreatiebedrijf'. De voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor 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. Ten aanzien van de positionering en omvang van recreatiewoningen zijn specifieke regels opgenomen.

Ook kent de locatie, vanwege de ligging aan de Vecht, een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de hoogwaterbescherming, de waterhuishouding, het bergen en afvoeren van overtollig water ten behoeve van verruiming van de bergings- en afvoercapaciteit van één of meer watersystemen, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen, uiterwaarden, verkeer te water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

2.4 Kwetsbaarheid van het milieu

Het project is getoetst op kwetsbaarheid voor het milieu. Daaruit komt het volgende naar voren:

Ecologie

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtst bij zijnde gebied is het 'Vecht en Beneden-Reggegebied', circa 6 kilometer ten oosten van de locatie. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van geluid of licht-verstoring op voorhand niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gebied (deelgebied Vechtdal) grenst aan de westkant van het plangebied, ten oosten ligt de NNN op ca. 250 meter van de planlocatie, deelgebied Vechtdal. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de NNN. Met de nieuwe inrichting beperken de



werkzaamheden zich tot de planlocatie. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de NNN, er is geen sprake van areaal verkleining. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Op basis van de quickscan werd onder andere vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen mogelijk tot effecten op beschermde diersoorten zouden leiden. Diverse te slopen recreatiewoningen waren geschikt voor huismussen, gebouw bewonende vleermuizen en steenmarters. Verder was het terrein geschikt als leefgebied voor o.a. ringslang, steenmarter, foeragerende en passerende vleermuizen.

Nader onderzoek naar diverse beschermde gebiedsfuncties zoals vaste verblijfplaatsen werd nodig geacht voor de hierboven genoemde soorten. Verder is geconstateerd dat de onderzoek locatie in de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) ligt en dat derhalve een ontwikkelingsplan nodig is voor de locatie. Echter, inmiddels hebben op basis van een door de gemeente verstrekte sloopvergunning, diverse ingrepen plaatsgevonden die van grote invloed zijn op het vervolgonderzoek. Ook zijn bomen gekapt, waarbij een logboek is bijgehouden om de aanwezigheid van (beschermde) soorten te monitoren. Over de werkzaamheden die zijn uitgevoerd heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Dit heeft er toe geleid dat de provincie Overijssel aangeeft dat voortzetting van het vervolgonderzoek zinloos is. versterking van beschermde soorten is niet meer aan de orde.

Stikstof

Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat er geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden. Dat geldt zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project.

Bodem

Het plan heeft fysieke ingrepen in de bodem tot gevolg. Daarom is ten behoeve van het plan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bronnenonderzoek, zintuiglijk onderzoek en door middel van het uitvoeren van boringen. Ter hoogte van één boring zijn in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

In de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Uitzondering hierop is de diepere ondergrond ter hoogte van boring 24, waar de parameter kwik in een gehalte boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan kwik is waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met baksteen.

In het grondwater zijn barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties van barium en enkele zware metalen in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentraties).

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen ontwikkeling van recreatie woningen.



Externe veiligheid

In het kader van onderliggende ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen in de vorm van instellingen, leidingen en/of transporthouten voor gevaarlijke stoffen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Luchtkwaliteit

Het plan betreft de realisatie van 15 (recreatie)woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3b van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Geluid

De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen in een geluidzone van een weg of industrieterrein. Wel van belang bij de ruimtelijke onderbouwing is te toetsen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De N340 ligt op 600 meter afstand van het plan. Uit een weergave van de geluidcontouren uit het verkeersmilieumodel 2020 van de gemeente Dalfsen blijkt dat de woningen zijn gelegen buiten de L_{den} 43 dB contour. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect verkeerslawaai.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industrielawaai, railverkeerslawaai of vliegawaai.

Water

In het kader van onderliggend plan heeft tijdens de initiatieffase afstemming met het waterschap plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. In onderliggend plan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de notitie, waarin onder andere is ingegaan op waterveiligheid, waterkwaliteit, wateroverlast en het watersysteem. Het waterschap heeft haar akkoord op het plan gegeven.

Het plan ligt in een dijkkringgebied en een deel van het plangebied ligt in overstroombaar gebied. In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het plan houdt rekening met verhoogde waterstanden door een woning op palen te realiseren en woningen op afstand van de meest risicovolle gebieden te realiseren op hoogte.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een woonbestemming, een recreatiebestemming en een horecabestemming. Ten aanzien van de woonbestemming gelden geen onderlinge richtafstanden. Ten aanzien van horeca geldt dat het gaat om horecabedrijven tot categorie 1 en 2. De maximale richtafstand van dit type bedrijven is minimaal 10 meter. De afstand in onderliggend plan is ruim 80 meter.

De camping valt in de VNG-lijst onder de verzamelcategorie SBI-2008 552,553 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' met milieucategorie 3.1 met grootste richtafstand 50 meter voor



geluid. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het gaat hier om een kleine camping van de Stichting Vrije Recreatie (SVR-camping). Voldoende aannemelijk is dat aan geluidvoorschriften Activiteiten besluit wordt voldaan.



3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden meegenomen.

3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

Kenmerken

Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven wordt een onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en sloop- en bouwactiviteiten (waaronder trillingen, geluid en stof). Na afronding van de sloop- en bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten. Aangezien een groot deel van de voormalige camping reeds gesloopt is, behoren de effecten hiervan tot het verleden.

Effecten op het woon- en leefklimaat in de gebruiksfase zijn beperkt. De voorgenomen activiteit leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het voormalige recreatiepark. Dit leidt zodoende tot een afname van het geluidsniveau en de uitstoot van uitlaatgassen in de directe nabijheid van de locatie.

Verder voorziet de voorgenomen activiteit niet in het gebruik van gevaarlijke stoffen en wordt er geen toename van het risico op ongevallen verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit. In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met onderliggend plan leiden tot extra effecten. De effecten in de gebruiksfase hebben een permanent karakter.

Bereik van de effecten

De voorgenomen activiteit heeft geen gebieds- en landsgrens overschrijdende effecten. De effecten van de voorgenomen activiteit zijn zeer beperkt van omvang en treden alleen lokaal op. Ten aanzien van gevoelige gebieden in de omgeving zijn er geen effecten te verwachten.

Afvalstoffen

Het voorgenomen gebruik zal zorgen voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt.

Maatregelen

Aangezien het plan niet leidt tot een aantasting van de milieukwaliteit worden geen maatregelen genomen.

3.3 Eindconclusie

Onderliggend plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.



BESLUIT M.E.R. BEOORDELING

I. ONDERWERP

Op 25 juli 2020 hebben wij van Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle, namens Camping Bosvreugd een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsplicht, als bedoeld in artikel 7.16, eerste lid van de Wet milieubeheer (Verder: Wm), ontvangen.

De aanmeldingsnotitie betreft het volgende project:

- de herontwikkeling van de bestaande camping;
- het verwijderen van de bestaande 14 recreatiewoningen (waarvan 5 stuks op basis van een objectgebonden beschikking permanent worden bewoond) en stacaravans;
- het verwijderen van een deel van de bestaande begroeiing;
- het vervangend bouwen en in gebruik nemen van 9 nieuwe recreatiewoningen en 5 reguliere woningen en het nieuwbouwen (geen vervanging) van 1 reguliere woning.

Het voorgenomen project wordt gerealiseerd binnen de huidige milieu-inrichting van Camping Bosvreugd, gelegen aan De Stuw 8 te Dalfsen.

Om dit project te realiseren is onder andere een omgevingsvergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Verder: Wabo) nodig voor de activiteit bouwen van een bouwwerk. Ook wordt in dit geval een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarvoor een toestemmingsbesluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig is. Verder is het nodig om voor het veranderen van de milieu-inrichting een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer in te dienen.

II. BESLUIT

Wij besluiten dat er geen milieueffectrapport noodzakelijk is. Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen, die reden geven voor een milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Bijbehorend document:

1. VORMVRIJE MER-BEOORDELING BOSVREUGD, DALFSEN., Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle, 25 juni 2020.

III. ONDERTEKENING EN VERZENDING

Het college van burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen, namens deze:


P. Kemperman,
Eenheidsmanager Publieksdienstverlening

Dit besluit is verzonden aan de inrichtinghouder. Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de wettelijke adviseurs en andere betrokken bestuursorganen (Waterschap Drents Overijsselse Delta en provincie Overijssel).

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Tijdens de toekomstige procedure voor een bestemmingsplan bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en eventueel beroep. Daarbij kan ook deze vormvrije-m.e.r. worden betrokken.

BEZWAAR EN MOGELIJKHEID VAN VOORLOPIGE VOORZIENING

Tegen een m.e.r.-beoordelingsbeslissing is alleen bezwaar of beroep mogelijk als deze beslissing de belanghebbende, los van het voor te bereiden besluit, rechtstreeks in zijn belang treft. Verder staat er tegen een m.e.r.-beoordelingsbeslissing geen direct bezwaar en beroep open. Mocht u als belanghebbende, anders dan de initiatiefnemer, het niet eens zijn met de gevolgde procedure, dan kunt u bezwaar of beroep indienen bij het besluit in het kader waarvan de m.e.r.-beoordeling plaatsvond.

VORMVRIJE M.E.R.-
BEOORDELING

BOSVREUGD DALFSEN

COLOFON

VORMVRIJE MER-BEOORDELING BOSVREUGD, DALFSEN

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

Van Pijkeren
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door
Datum

T. Melenhorst
25 juni 2020

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL139099268
KvK nr.: 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Beoordelingskader	3
1.3 Procedure	3
1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.5 Opzet van de meldnotitie	4
2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit.....	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Voorgenomen activiteit.....	5
2.3 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving.....	5
2.4 Kwetsbaarheid van het milieu	6
3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	11
3.3 Eindconclusie	11



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen en opstellen van Camping Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen. Camping Bosvreugd heeft een recreatieve bestemming en is opgenomen in 'Bestemmingsplan Recreatieterreinen en Recreatiewoningen Gemeente Dalfsen'. Binnen het bestemmingsvlak van Bosvreugd liggen veertien bouwpercelen voor recreatiewoningen. Vijf van deze woningen staan op de lijst voor permanente bewoning. Deze woningen liggen aan de noordzijde van het perceel. Ondanks de mooie ligging van het terrein, is Bosvreugd in de loop van de tijd verpauperd.

Het initiatief voorziet in de opwaardering van het terrein. Om dat mogelijk te maken worden de huidige recreatiewoningen gesloopt en worden er op basis van een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit negen boswoningen (met recreatiebestemming), vijf oeverwoningen (met woonbestemming, waarvan één beheerderswoning) en één paalwoning met woonbestemming gerealiseerd. Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de landschappelijke en architectonische randvoorwaarden te borgen.

Het plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een besluit in het kader van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

1.3 Procedure

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D.10). Het betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van:



- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

Onderliggend plan kan hier redelijkerwijs onder geschaard worden. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het project. Deze drempelwaarden betreffen recreatieve ontwikkelingsprojecten met:

- een oppervlakte van > 25 hectare,
- >250.000 bezoekers

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 25 hectare en een bezoekersaantal van 250.000. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

1.5 Opzet van de aanmeldnotitie

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldnotitie aan moet voldoen. In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de voorgenomen activiteit beschreven. In hoofdstuk 3 worden de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden van de locatie van de activiteit met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgenomen activiteit en de mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu aan bod.

2.2 Voorgenomen activiteit

Onderliggend plan voorziet in de sloop van recreatieve opstallen, het verwijderen van groen en de realisatie van 15 (recreatie) woningen op basis van een goede landschappelijke inpassing. De (recreatie) woningen zijn onder te verdelen in de volgende typen:

1. Vijf reguliere woningen, aan de oever van de Vecht
2. Negen recreatiewoningen (boswoningen) in het noordelijke deel van de voormalige camping
3. Eén paalwoning

2.3 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving

Het plangebied bestaat uit het terrein behorend bij camping de Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen en grenst aan de Vecht en de Stuw Vilsteren. De locatie is bereikbaar vanaf de provinciale weg N340 (Dalfsen – Ommen). Op onderliggende luchtfoto is het plangebied in haar omgeving weergegeven.



Ligging en globale afbakening plangebied. Bron: Google Earth.



Op het terrein staan diverse recreatiewoningen en stacaravans, waarvan er vijf een status van permanente bewoning hebben. De camping is de afgelopen jaren verpauperd en niet meer in gebruik. Op de volgende foto's is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Bestaande recreatieobjecten in verpauperde toestand.

Door de ligging aan de Vecht en bij de stuw heeft de locatie veel potentie. Er zijn veel recreatieve en natuurlijke waarden aanwezig.

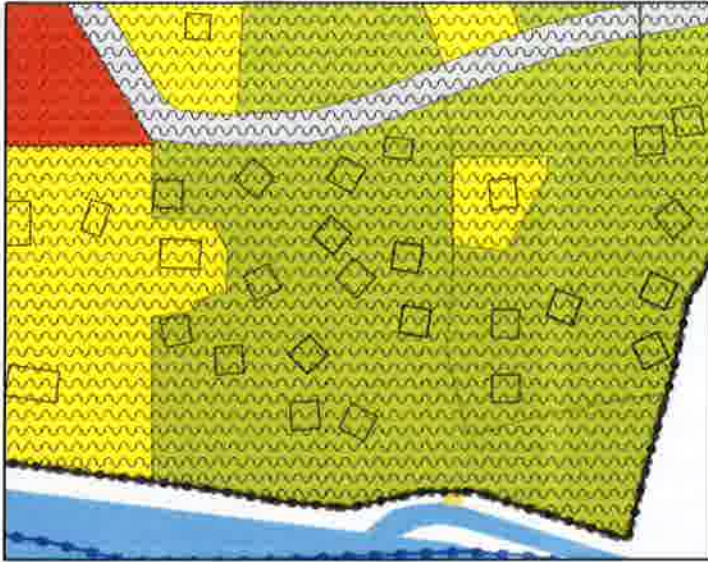


Ligging plangebied aan de Vecht.

Het plan voorziet in een ruimtelijke en functionele opwaardering van het terrein. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het 'Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede 'Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen' (2013).

Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Recreatie – recreatiebedrijf'. De voor 'Recreatie - Recreatiebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor 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. Ten aanzien van de positionering en omvang van recreatiewoningen zijn specifieke regels opgenomen.

Ook kent de locatie, vanwege de ligging aan de Vecht, een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de hoogwaterbescherming, de waterhuishouding, het bergen en afvoeren van overtollig water ten behoeve van verruiming van de bergings- en afvoercapaciteit van één of meer watersystemen, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen, uiterwaarden, verkeer te water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

2.4 Kwetsbaarheid van het milieu

Het project is getoetst op kwetsbaarheid voor het milieu. Daaruit komt het volgende naar voren:

Ecologie

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Dichtbij zijnde gebied is het 'Vecht en Beneden-Reggegebied', circa 6 kilometer ten oosten van de locatie. Gezien de aard en schaal van de ingreep zijn effecten op doelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van geluid of licht-verstoring op voorhand niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gebied (deelgebied Vechtdal) grenst aan de westkant van het plangebied, ten oosten ligt de NNN op ca. 250 meter van de planlocatie, deelgebied Vechtdal. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de NNN. Met de nieuwe inrichting beperken de



werkzaamheden zich tot de planlocatie. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de NNN, er is geen sprake van areaal verkleining. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Op basis van de quickscan werd onder andere vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen mogelijk tot effecten op beschermde diersoorten zouden leiden. Diverse te slopen recreatiewoningen waren geschikt voor huismussen, gebouw bewonende vleermuizen en steenmarters. Verder was het terrein geschikt als leefgebied voor o.a. ringslang, steenmarter, foeragerende en passerende vleermuizen.

Nader onderzoek naar diverse beschermde gebiedsfuncties zoals vaste verblijfplaatsen werd nodig geacht voor de hierboven genoemde soorten. Verder is geconstateerd dat de onderzoek locatie in de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) ligt en dat derhalve een ontwikkelingsplan nodig is voor de locatie. Echter, inmiddels hebben op basis van een door de gemeente verstrekte sloopvergunning, diverse ingrepen plaatsgevonden die van grote invloed zijn op het vervolgonderzoek. Ook zijn bomen gekapt, waarbij een logboek is bijgehouden om de aanwezigheid van (beschermde) soorten te monitoren. Over de werkzaamheden die zijn uitgevoerd heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Dit heeft er toe geleid dat de provincie Overijssel aangeeft dat voortzetting van het vervolgonderzoek zinloos is. verstoring van beschermde soorten is niet meer aan de orde.

Stikstof

Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat er geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden. Dat geldt zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project.

Bodem

Het plan heeft fysieke ingrepen in de bodem tot gevolg. Daarom is ten behoeve van het plan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bronnenonderzoek, zintuiglijk onderzoek en door middel van het uitvoeren van boringen. Ter hoogte van één boring zijn in de diepere ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van resten baksteen. Tevens is de boring hier gestaakt op 1,90 m-mv, vanwege de aanwezigheid van hout en baksteen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

In de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Uitzondering hierop is de diepere ondergrond ter hoogte van boring 24, waar de parameter kwik in een gehalte boven de achtergrondwaarde is aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan kwik is waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met baksteen.

In het grondwater zijn barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties van barium en enkele zware metalen in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentraties).

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen ontwikkeling van recreatie woningen.



Externe veiligheid

In het kader van onderliggende ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen in de vorm van instellingen, leidingen en/of transprotroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Luchtkwaliteit

Het plan betreft de realisatie van 15 (recreatie)woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3b van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Geluid

De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen in een geluidzone van een weg of industrieterrein. Wel van belang bij de ruimtelijke onderbouwing is te toetsen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De N340 ligt op 600 meter afstand van het plan. Uit een weergave van de geluidcontouren uit het verkeersmilieumodel 2020 van de gemeente Dalfsen blijkt dat de woningen zijn gelegen buiten de L_{den} 43 dB contour. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect verkeerslawaai.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industrielawaai, railverkeerslawaai of vliegawaai.

Water

In het kader van onderliggend plan heeft tijdens de initiatieffase afstemming met het waterschap plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. In onderliggend plan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de notitie, waarin onder andere is ingegaan op waterveiligheid, waterkwaliteit, wateroverlast en het watersysteem. Het waterschap heeft haar akkoord op het plan gegeven.

Het plan ligt in een dijkkringgebied en een deel van het plangebied ligt in overstroombaar gebied. In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het plan houdt rekening met verhoogde waterstanden door een woning op palen te realiseren en woningen op afstand van de meest risicovolle gebieden te realiseren op hoogte.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een woonbestemming, een recreatiebestemming en een horecabestemming. Ten aanzien van de woonbestemming gelden geen onderlinge richtafstanden. Ten aanzien van horeca geldt dat het gaat om horecabedrijven tot categorie 1 en 2. De maximale richtafstand van dit type bedrijven is minimaal 10 meter. De afstand in onderliggend plan is ruim 80 meter.

De camping valt in de VNG-lijst onder de verzamelcategorie SBI-2008 552,553 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' met milieucategorie 3.1 met grootste richtafstand 50 meter voor



geluid. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het gaat hier om een kleine camping van de Stichting Vrije Recreatie (SVR-camping). Voldoende aannemelijk is dat aan geluidvoorschriften Activiteiten besluit wordt voldaan.



3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden meegenomen.

3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

Kenmerken

Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven wordt een onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en sloop- en bouwactiviteiten (waaronder trillingen, geluid en stof). Na afronding van de sloop- en bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten. Aangezien een groot deel van de voormalige camping reeds gesloopt is, behoren de effecten hiervan tot het verleden.

Effecten op het woon- en leefklimaat in de gebruiksfase zijn beperkt. De voorgenomen activiteit leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het voormalige recreatiepark. Dit leidt zodoende tot een afname van het geluidsniveau en de uitstoot van uitlaatgassen in de directe nabijheid van de locatie.

Verder voorziet de voorgenomen activiteit niet in het gebruik van gevaarlijke stoffen en wordt er geen toename van het risico op ongevallen verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit. In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met onderliggend plan leiden tot extra effecten. De effecten in de gebruiksfase hebben een permanent karakter.

Bereik van de effecten

De voorgenomen activiteit heeft geen gebieds- en landsgrens overschrijdende effecten. De effecten van de voorgenomen activiteit zijn zeer beperkt van omvang en treden alleen lokaal op. Ten aanzien van gevoelige gebieden in de omgeving zijn er geen effecten te verwachten.

Afvalstoffen

Het voorgenomen gebruik zal zorgen voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt.

Maatregelen

Aangezien het plan niet leidt tot een aantasting van de milieukwaliteit worden geen maatregelen genomen.

3.3 Eindconclusie

Onderliggend plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.



Bijlage 7. Nota van zienswijzen en kennisgeving

Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1.2.1. Indiener 1 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627451)	3
1.2.2. Indieners 2 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627450) ...	5
Kennisgeving	7
1.3. Kennisgeving	7
1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland	7
1.3.2. Provincie Overijssel	7
1.3.3. Gemeente Ommen	7
1.3.4. Waterschap Drents Overijsselse Delta	7

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd” heeft van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 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 zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijze is hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van 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 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627451)

Indieners stellen in hun zienswijze het volgende:

Achtergrond- Inspreken raadscommissie

In de raadscommissie van 11 mei 2020 hebben indieners ingesproken. Daarbij is aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om ook andere eigenaren van een recreatiewoning de ruimte te bieden om de objectgebonden woonbestemming te wijzigen naar een 'gewone' woonbestemming. Wethouder Schuurman gaf destijds aan dat van het voorliggende plan geen precedentwerking uit zou gaan omdat er altijd sprake zou moeten zijn van passend maatwerk en er tevens sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering. Wat inhoudt dat er op verschillende wijze naar de verschillende parken moet worden gekeken. Daarnaast heeft de wethouder aangegeven dat de nog in te voeren invoering Omgevingswet mogelijk ruimte biedt voor wijziging van het huidige beleid.

Rechtsongelijkheid

Met deze zienswijze willen indieners nogmaals aandacht vragen voor het wat hen betreft ontstaan van rechtsongelijkheid tussen bewoners van voormalige recreatiewoningen.

Eerst beleid ontwikkelen

Indieners pleiten ervoor dat de gemeente Dalfsen eerst in nieuw beleid bepaalt hoe om te gaan met de permanent bewoonde recreatiewoningen in de gemeente alvorens in te stemmen met de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan. In de geactualiseerde Omgevingsverordening wordt de gemeente namelijk de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden de woonbestemming van solitaire recreatiewoningen te wijzigen.

Toetsing aan provinciaal beleid

De actualisatie van de provinciale omgevingsverordening is een vervolg op de pilot 'Leer en ontwikkeltraject Vitale Vakantieparken Vechtdal'. De gemeente Dalfsen was mede-initiatiefnemer van dit project. Mede in dat licht vinden indieners het vreemd dat het voorliggende bestemmingsplan nog wordt getoetst aan de Omgevingsverordening 2017. Bij de behandeling door Provinciale Staten van het nieuwe beleid voor verblijfsrecreatie op 3 juni 2020 is, naar aanleiding van vragen van statenleden, door de gedeputeerde gemeld dat na instemming van PS met het Statenvoorstel het geldend beleid wordt en kan worden toegepast. Op 3 juni heeft Provinciale Staten ingestemd met dit voorstel.

Wijzigen van de objectgebonden gedoogbeschikking naar een normale woonbestemming

Indieners ijveren alle vele jaren voor het wijzigen van de objectgebonden gedoogbeschikking naar een normale woonbestemming. Zij stellen meerdere malen brieven te hebben geschreven naar de gemeente Dalfsen en de provincie Overijssel. Indieners geven aan vele gesprekken te hebben gevoerd met wethouders en ambtenaren, echter altijd met hetzelfde resultaat: het bestemmingsplan laat geen afwijkingen toe.

Oog voor belangen van eigenaren van solitaire recreatiewoningen

Indieners doen met hun zienswijze nogmaals een dringend beroep op de gemeente om niet alleen initiatieven van projectontwikkelaars te honoreren, maar ook oog te hebben voor de belangen van eigenaren van solitaire recreatiewoningen.

Reactie gemeente:

In 2017 heeft de provincie Overijssel haar beleid omtrent het omzetten van recreatiewoningen met objectgebonden beschikking voor permanente bewoning naar een woonbestemming aangepast. Tot dan waren er geen mogelijkheden om aan een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Sinds de aanpassing in het provinciale beleid zijn er geen gesprekken gevoerd met bewoners van de Wildbaan. Tijdens de commissievergadering waar de bewonersvereniging heeft ingesproken, is de bewonersvereniging bovendien uitgenodigd om met een vergelijkbaar plan te komen welke het gehele grondgebied van terrein de Wildbaan omvat en een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. Hier is tot op heden (nog) niet op ingegaan. Uiteraard staat deze uitnodiging nog steeds.

De Omgevingsvisie is inderdaad de plek om dergelijk beleid nader uit te werken voor de gehele gemeente en dit zal ook gebeuren. Dit betekent echter niet dat er op de voorhand geen medewerking verleend kan worden aan een dergelijk verzoek tot bestemmingsplanwijziging. Voor de ontwikkeling wordt namelijk gebruik gemaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een beleidsinstrument wat op dit moment al geldt voor de gehele gemeente Dalfsen. Het beleid gaat uit van een balans tussen de gevraagde ontwikkelingsruimte en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. In deze ontwikkeling is deze balans gevonden. Dit, plus het feit dat de ontwikkeling overeenkomstig de provinciale verordening is, maakt dat de gemeente mee kan werken aan het initiatief.

Voor wat betreft de toetsing aan het 'oude' provinciale beleid het volgende. De voorbereidingen voor de ontwikkeling vervat in dit ontwerpbestemmingsplan lopen al jaren. In de tussentijd, juni dit jaar, is het provinciale beleid aangepast. Hierover is in overleg getreden met de provincie Overijssel en is afgesproken dat dat het 'oude' provinciale beleid nog van toepassing is op deze ontwikkeling. De provincie heeft bovendien in haar reactie op dit ontwerpbestemmingsplan ook aangegeven dat het wat haar betreft passend is in het provinciale beleid.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.2.2. Indieners 2 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627450)

Indieners stellen in hun zienswijze het volgende:

Bestemming Recreatieterrein moet blijven

Het gebied is volgens indieners altijd een recreatieterrein geweest en indieners zien geen enkele goede reden waarom een deel van het terrein middels een herziening van het bestemmingsplan nu opeens een woonbestemming zou moeten krijgen. De enige reden die indieners kunnen bedenken is een financiële: het leidt tot winstmaximalisatie voor de ontwikkelaars van het gebied.

Precedentwerking

Indieners stellen dat precedentwerking hiermee op de loer ligt.

Verdichting

Indieners kunnen instemmen wanneer er op het terrein 14 recreatiewoningen komen. Maar 6 woonhuizen (5 oeverwoningen en een paalwoning) met een inhoud van 500 m³ en een maximale bouwhoogte van 8,0 meter plus 9 recreatiewoningen wordt wat hen betreft voor het bescheiden gebied gewoon veel te veel. Indieners worden naar hun mening als omwonenden en burens opgezadeld met een nieuwe (propvolle) woonwijk.

Landschappelijke inpassing

Indieners stellen dat de gemeenteraad zijn ambitie, om op de locatie een samenhangend geheel te ontwikkelen dat goed past in de schaal van het landschap, met de huidige plannen wel kan vergeten.

Indieners verwachten daarom van de gemeenteraad dat zij met hun belangen rekening houdt en wat hen betreft betekent dit dat de gemeenteraad niet akkoord moet gaan met deze herziening van het bestemmingplan.

Reactie gemeente:

De recreatiewoningen en beheerderswoning (waar planologische ruimte voor is) hebben in het huidige bestemmingsplan een aanduiding voor permanente bewoning. Dit betekent dat zij op dit moment ook al permanent bewoond mogen worden. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Het is daarom niet duidelijk in welke belangen de omwonenden voor wat betreft het omzetten naar een woonbestemming worden geschaad. Het omzetten van de recreatieve bestemming met objectgebonden beschikking voor permanente bewoning schept voornamelijk duidelijkheid voor wat betreft de functies op dit terrein en zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de woonfunctie en recreatie functie. De overige recreatiewoningen die een dergelijke aanduiding voor permanente bewoning niet hadden, blijven de bestemming recreatiewoning houden en moeten als zodanig bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

Het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan, wat ten grond ligt aan dit bestemmingsplan, is tot stand gekomen door een samenwerking tussen landschapsdeskundigen van de provincie, de gemeente Dalfsen, de stadsbouwmeester (welstand) en de landschaps-

2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd

december 2020

deskundige adviseur van initiatiefnemer. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat het landschap de ontwikkeling kan dragen en dat deze ontwikkeling passend is op deze locatie. De visualisatie heeft dit wat ons betreft bevestigd.

Ditzelfde geldt voor de grootte en hoogte van de woningen. Dit is als passend beoordeeld op deze locatie door voorgenoemde partijen. Daarnaast heeft initiatiefnemer een marktverkenning gedaan voor minimale inhoud van woningen met een woonbestemming en is initiatiefnemer nogmaals in gesprek gegaan met omwonenden, ook over de grootte en hoogte van woningen. Het resultaat daarvan is dat initiatiefnemer de bouwhoogte heeft gewijzigd van 8 meter naar een bouwhoogte van 6 meter en de goothoogte van 3,5 meter wijzigt naar 4,5 meter. Dit is per abuis niet goed overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt in de vast te stellen versie hersteld. Met de gemaakte aanpassingen, de aangeleverde marktverkenning en de visualisatie is verder aangetoond dat de grootte en hoogte van de woningen het nodig is en dat het passend is in het landschap.

Voor wat betreft precedentwerking het volgende. Zoals in de reactie op de zienswijze van indiener 1 aangeven, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groenen Omgeving (KGO). De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in de (ruimtelijke) kwaliteit. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De goothoogte en bouwhoogte bij de woningen met een woonbestemming wordt gewijzigd van respectievelijk 3,5 meter naar 4,5 meter (goothoogte) en 8 meter naar 6 meter (bouwhoogte).

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland
2. Provincie Overijssel
3. Gemeente Ommen
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft de volgende reactie gegeven. Ik adviseer u om naast de bestemmingsplanprocedure het initiatief te nemen om samen met de ontwikkelaar de aanwezigen/nieuwe bewoners door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een overstroming. De afdeling risicocommunicatie wil u hierbij graag van advies voorzien. Bij een incident zijn de hulpdiensten vaak niet meteen ter plaatse. De aanwezigen zijn in de tijd dat de hulpdiensten nog niet op locatie zijn aangewezen op zelfredzaamheid.

Reactie gemeente:

Wij hebben de initiatiefnemers geïnformeerd over het advies van de Veiligheidsregio IJsselland en geadviseerd om contact op te nemen met de afdeling risicocommunicatie.

1.3.2. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft de volgende reactie gegeven: Wij constateren dat dit plan past in ons ruimtelijk beleid. Wij zien dan ook geen reden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Succes met het vervolg van de procedure.

1.3.3. Gemeente Ommen

Omdat het plangebied nabij de grens met de gemeente Ommen ligt, is ook de gemeente Ommen geïnformeerd over de plannen. De gemeente Ommen heeft het volgende gezegd over het bestemmingsplan: De plannen dragen bij aan een verbetering van de beleving van de Vecht en het toeristisch karakter van het Vechtdal. Daarmee past het binnen het bestaande beleid hoe we omgaan met recreatieparken.

1.3.4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft aangegeven dat de beleidsregels en dergelijke goed opgenomen zijn. Verder benadrukken zij het belang om snel in overleg te gaan over vergunningverlening, zodat de detailuitwerking afgestemd kan worden.

Reactie gemeente:

Wij hebben de initiatiefnemers geïnformeerd over het verzoek van het WDOD en gevraagd zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de vergunningverleners van het WDOD.

2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd

december 2020





REGELS

VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN 2E HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREINEN EN
RECREATIEWONINGEN GEMEENTE DALFSEN, CAMPING
BOSVREUGD



Inhoud

Regels

Inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Natuur	9
Artikel 4 Recreatie - Recreatiebedrijf	11
Artikel 5 Tuin	13
Artikel 6 Wonen.....	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	16
Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	18
3 Algemene regels	19
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10 Algemene bouwregels	20
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13 Algemene procedureregels.....	23
Artikel 14 Overige regels	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 15 Overgangsrecht.....	25
Artikel 16 Slotregel	26



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, Camping Bosvreugd' van de Gemeente Dalfsen.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz2-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 Bebouwing:

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

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bijbehorend bouwwerk:

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



1.12 Bouwen:

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

1.13 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 Bouwlaag:

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

1.15 Bouwperceel:

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

1.16 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak:

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

1.18 Bouwwerk:

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

1.19 Carport:

een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.20 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.21 Duurzame recreatiewoning:

een recreatiewoning uitgevoerd met een energiestatatiecoëfficiënt (EPC) volgens NEN 7120 van ten hoogste 0,2.

1.22 Extensieve dagrecreatie:

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

1.23 Gebouw:

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

1.24 Hoofdgebouw:

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



1.25 Landschappelijke waarde:

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

1.26 Maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein grenzende aan de gevels.

1.27 Nadere eis:

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

1.28 Natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.29 Omgevingsvergunning:

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

1.30 Paalwoning:

een vorm van een woning op palen.

1.31 Peil:

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

1.32 Permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.33 Plankaart:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfts en, Camping Bosvreugd, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.0148.RterwngDlfshz2-vs01;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfts en, Camping Bosvreugd.

1.34 Prostitutie:

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

1.35 Recreatiewoning:

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



1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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 scheidsmuren) 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 een recreatiewoning

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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



e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruitersporen en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;



- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- j. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vlonders.

3.4.2 Uitzondering

[Artikel 3.4.1](#) is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

3.4.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [Artikel 3.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



Artikel 4 Recreatie - Recreatiebedrijf

4.1 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 en waarbij geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan één recreatiebedrijf is toegestaan;
- b. bos
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen
- d. landschappelijke inpassing;
- e. nutsvoorzieningen;

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#).



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 voor:

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

4.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in [artikel 4.2.1 sub a](#) ten behoeve van een duurzame recreatiewoning met een inhoud van 330 m³.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van de recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#).



Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

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 voor:

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

5.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.



Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

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

6.2.2 Woning in de vorm van een paalwoning

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

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, met dien verstande dat als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 580 m³ bedragen;
- c. de onderste bouwlaag mag niet minder dan 3 meter boven peil worden gesitueerd;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk';
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag ten hoogste 4,5 m bedragen.



6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen, andere beplantingen en gebouwen, zoals deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn verzekerd in een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#).

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

6.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

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

- a. [artikel 6.2.1 sub c](#) en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. [artikel 6.2.1 sub e](#) ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking.

6.4.2 Afwegingskader

Een in [artikel 6.4.1](#) 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 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.1.1 Voorrangsregeling

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;



- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard;
- h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

7.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van [artikel 7.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7.3](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 40 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

7.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7.3](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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



Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de hoogwaterbescherming;
- 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in [artikel 8.2.1](#) 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.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8.2.1](#) en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

8.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 8.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in [artikel 8.1](#) en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

8.4 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;



3. Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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



Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Parkeerruimte

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

10.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10.1.1](#) indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

10.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in [artikel 10.1.1](#) anders dan voor parkeren, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.



Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Verbod

Het is verboden opstellen - 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).

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.2 Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in [artikel 11.1](#) 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 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

12.1.1 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;
- 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)erkers 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)erkers, 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.

12.1.2 Afwegingskader

Een in [artikel 12.1.1](#) 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 13 Algemene procedureregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijk 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.



4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 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%.

15.1.3 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 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.

15.2.3 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.

15.2.4 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.



Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, Camping Bosvreugd'.

Behoort bij het besluit van de raad van de Gemeente Dalfsen van



BIJLAGEN BIJ DE REGELS

VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN 2E HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREINEN EN
RECREATIEWONINGEN GEMEENTE DALFSEN, CAMPING
BOSVREUGD



Inhoud

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: [Inrichtingsplan](#)


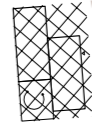

Bijlage 2: [Beeldkwaliteitsplan](#)

Inrichtingsplan Dalfsen Park 't Holt

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



LEGENDA

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



Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan
Park 't Holt

the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

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

Kader: Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan

Datum: Heino, 06-10-2020

Status: Definitief

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

Disclaimer

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

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

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan Park 't Holt

| Inhoudsopgave

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



Omgeving projectlocatie



1 | Inleiding



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

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

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

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

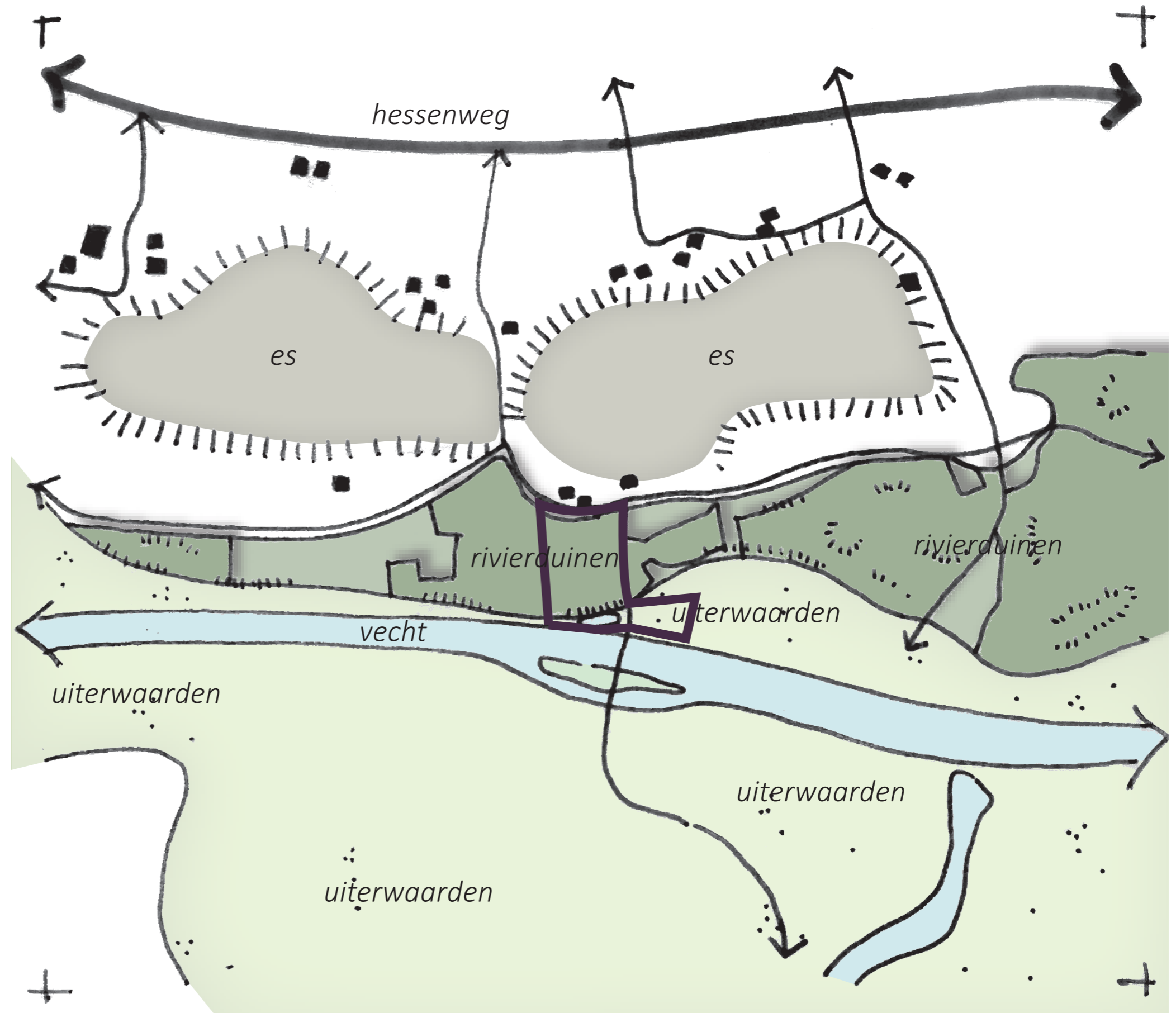
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het ook voor de welstandscommissie een formeel toetsingsdocument is, is het van belang om dat het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan een formeel document is. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad en college het document officieel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

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





2 | De locatie

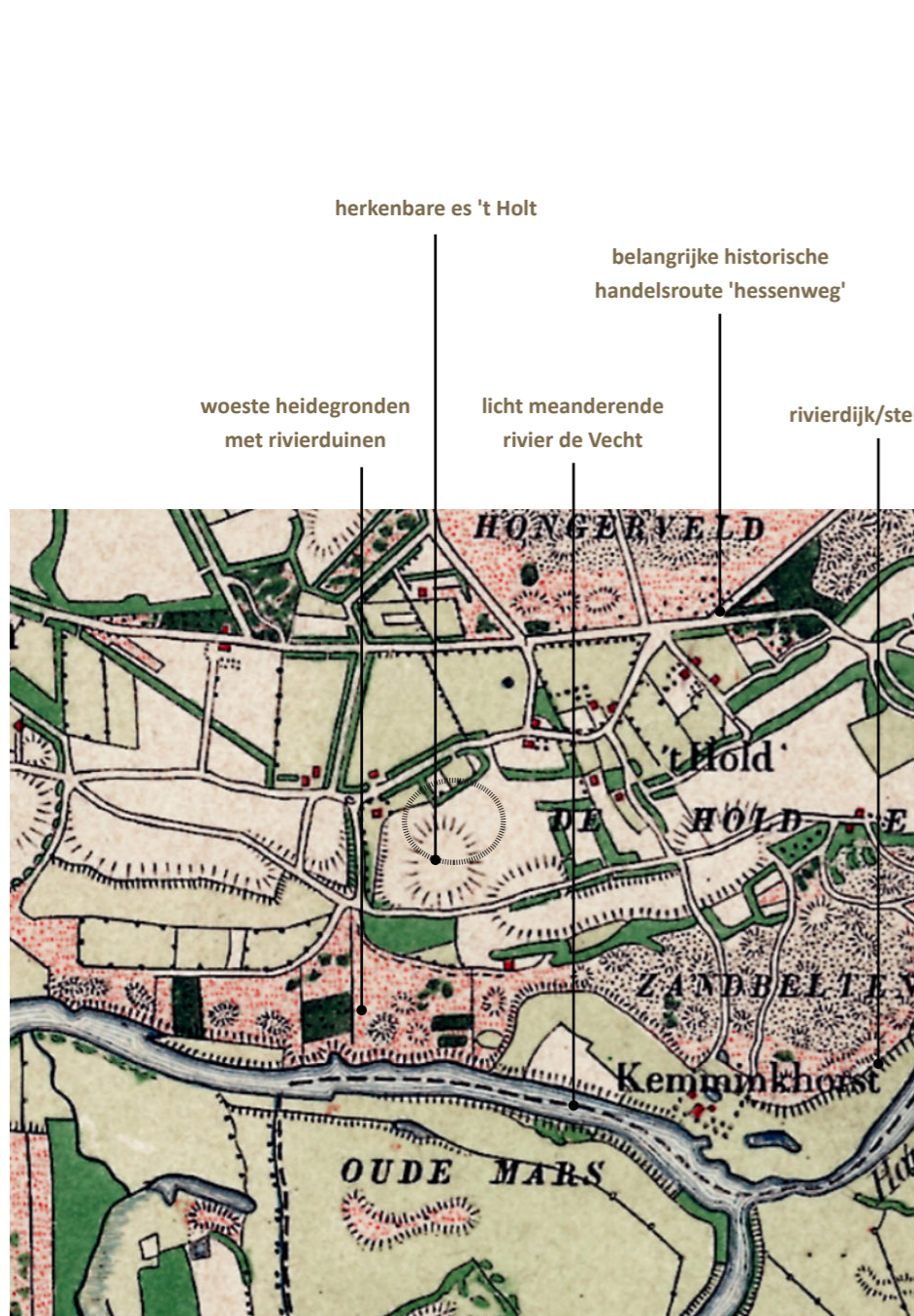


landschapstypologie rondom projectgebied

I Projectgebied

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





historische kaart circa 1900, bron: Topotijdreis



historische kaart circa 1950, bron: Topotijdreis



huidige situatie, bron: Topotijdreis

herkenbare es 't Holt

woeste heidegronden met rivierduinen

licht meanderende rivier de Vecht

belangrijke historische handelsroute 'hessenweg'

rivierdijk/steilrand

de woeste heidegronden worden/raken bebost om te voorkomen dat de rivier de Vecht teveel invloed uitoefend op de achterliggende landbouw

herkenbare es 't Holt

historische routing naar de stuw

'hessenweg' wordt opgewaardeerd tot belangrijke doorstroomweg

komst van een stuw in de Vecht

rivierdijk/steilrand

de voormalige woeste heidegronden zijn volledig bebost

'hessenweg' wordt verder opgewaardeerd tot belangrijke doorstroomweg

rivierdijk/steilrand

II Historie

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

Essen

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

Beplanting

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

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

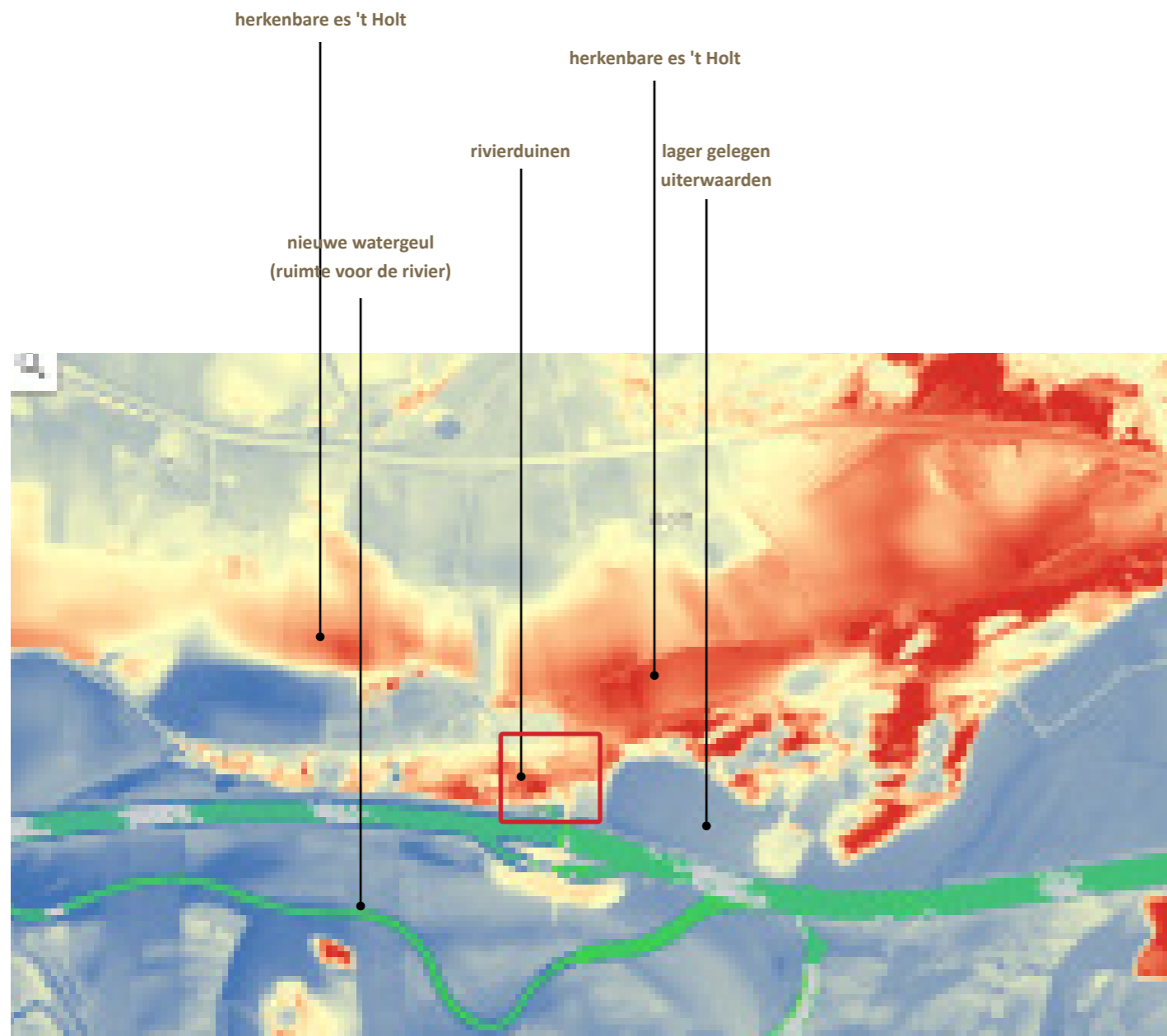
Wegen

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

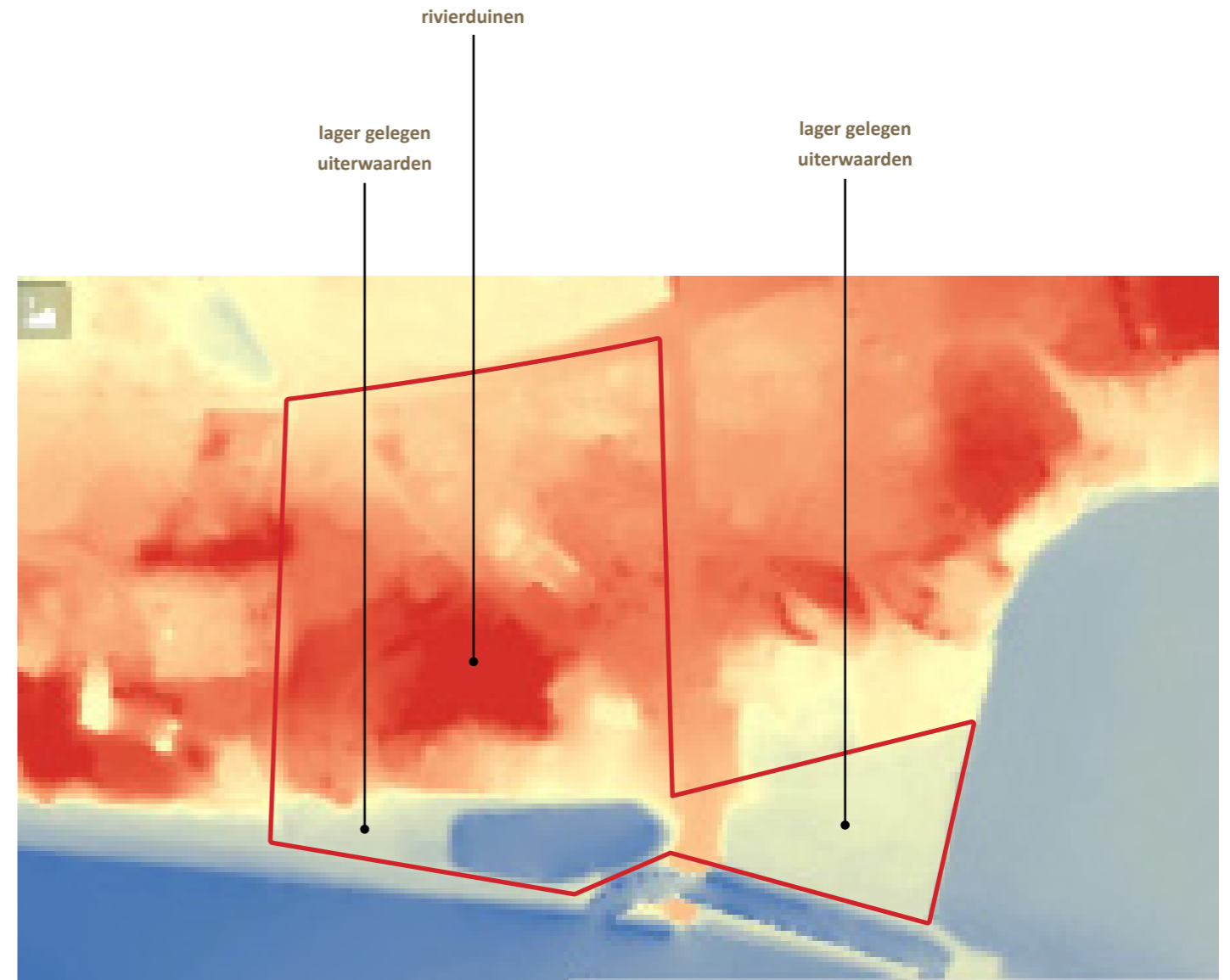
De Vecht

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

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



hoogte, bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

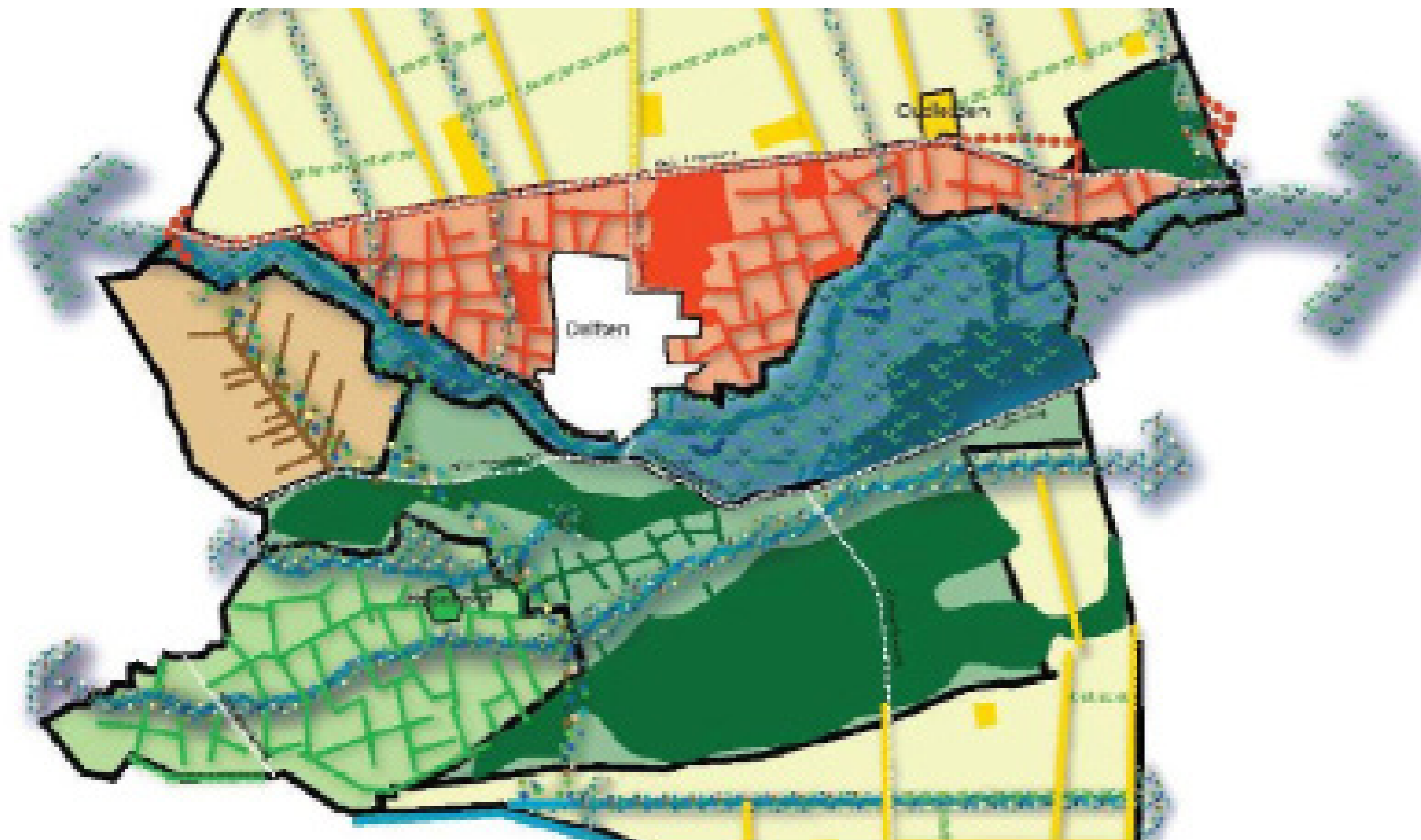


hoogte (inzoom locatie), bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

III Ondergrond

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

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



Eeserlandschap		
	Ontwikkel een kleinschalig landschap met historische erfgoed (steilwand, weg en kuvelgrensbepanteling natuurlijk akkommodatiebeheer)	H K E A M
	Extensief beheer oever, zone van leg poelen	B
	Versterken herkenbaarheid historische (ja. Hoesenweg)	S
	Aanleg/ herstel recreatieve paden/ routes (bijvoorbeeld kerkpaden, boerenlandpaden)	R
Verhodi		
	Ontwikkel een natte landschapselementen, kansen voor weidevogels en natuurlijke graslanden. Beter leefbaar maken	A G
	Beter leefbaar maken	R
	kleinschalig landschap verder ontwikkelen, stimuleren aanplant houtwallen	E
	Extensief beheer oever, zone van leg poelen	B

IV Beleid

Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen

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

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

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

Landschapsontwikkelingsplan

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

Kansen

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

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

Bedreigingen

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

Landschapsvisie

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

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



3 | Ontwerp en randvoorwaarden



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

I Uitgangspunten

Landschap

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

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

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

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

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

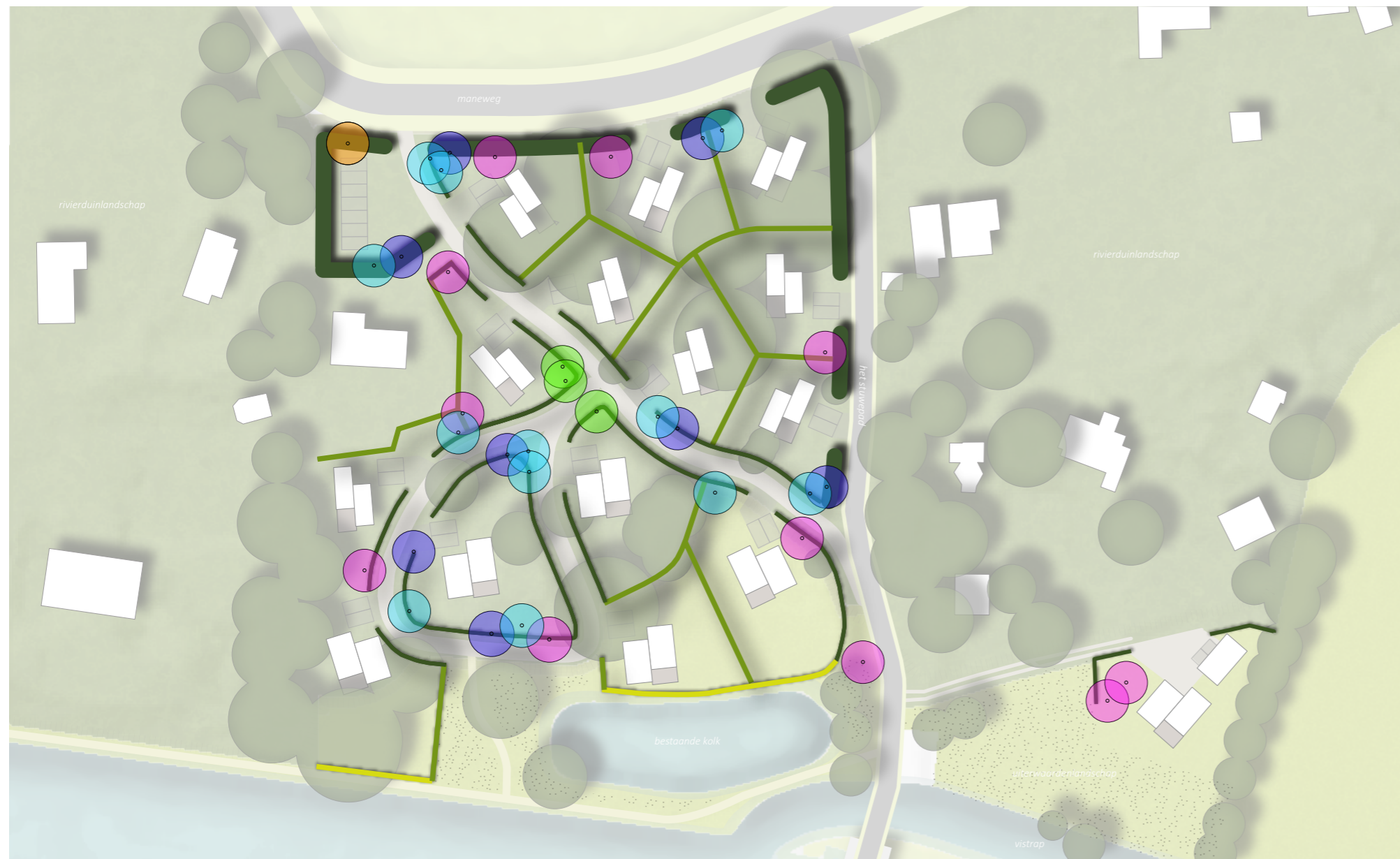
Tot slot bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om als recreant de Vecht dichterbij te benaderen. Door aan de noordzijde nieuwe routes richting Mooi Rivier en de campings te creëren wordt het mogelijk om ook aan de noordzijde van de Vecht het water van dichtbij te beleven.

Landschap ontwerpprincipes

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

Projectgebied

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



Beplanting

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

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

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

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

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

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

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

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

Projectgebied ontwerpprincipes

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

(Recreatie) woningen

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

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

(Recreatie) woningen ontwerpprincipes

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



Woningtypologie

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

II Uitwerking

Parkensemble

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

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

Ambitie

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

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

Inrichting

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

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

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

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

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

REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



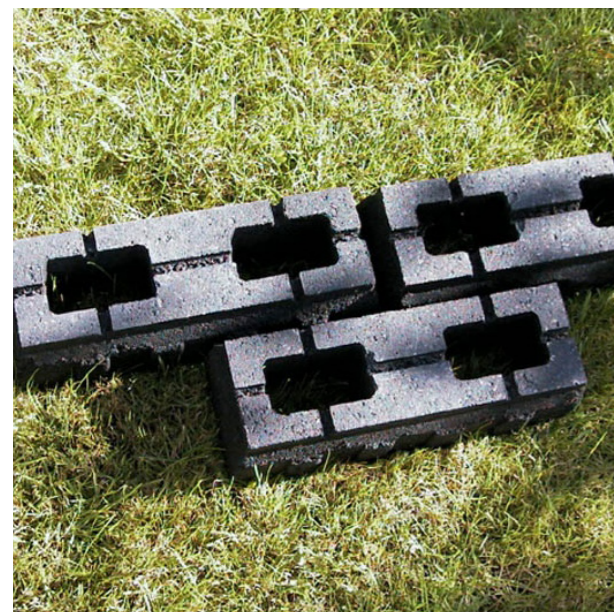
Laarzenpad uitgemaaid in bloemrijk weidemengsel langs de Vecht en in de uiterwaarden



Beukenhaag met grasberm langs ontsluitingspad kavels



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



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



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



Karrenspoor van nobre cal als pad naar paalwoning



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



Rhododenderons als afscheiding van het park langs de toegangswegen



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



Bloemrijk graslandmengsel als onderlaag in de uiterwaarden



Vlonder/veranda gekoppeld aan woonobject



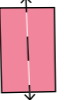



Omliggend landschap als tuin waardoor de woning opgaat in zijn omgeving



Natuurlijke bosvegetatie als onderlaag op de rivierduinen



Ruimtelijke randvoorwaarden

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

III Architectuur

Vecht met uiterwaarden

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

Toetsingskader

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

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

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

Volume

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

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

Massa

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

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

REFERENTIEBEELDEN BOSWONINGEN



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



Vlonder gekoppeld aan hoofdvolume als eigen objectgebonden buitenruimte



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



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



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

Toetsingscriteria Boswoningen*Bouwwolume*

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

Massa

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

Uitstraling & materialisering

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

Zonnepanelen

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

Uitstraling & materialisering

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

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

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

Afwatering

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

Zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

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

REFERENTIEBEELDEN OEVERWONINGEN & PAALWONING



Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



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



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



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



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



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



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

Toetsingscriteria Oeverwoningen en Paalwoning

Bouwwolume

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

Massa

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

Uitstraling & materialisering

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

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

Zonnepanelen

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



IV Beheer

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

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

