

# Horecalijst

## CATEGORIE 1:

### **zijn vormen van horeca:**

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

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

## CATEGORIE 2:

### **zijn vormen van horeca:**

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

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

## CATEGORIE 3:

### **zijn vormen van horeca:**

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

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

## CATEGORIE 4

### **zijn vormen van horeca;**

zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m<sup>2</sup>.

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

# Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen



gemeente **Dalfsen** 

**W|TPAARD**

# INHOUD

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

# 1. Plankader

## 1.1 Inleiding

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

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

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

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

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

## 1.2 Doelstelling

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is drieledig:

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

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

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

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

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

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

### **1.2.1 Duurzaamheid**

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

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

### **1.3 Koppeling beeldkwaliteitsplan - bestemmingsplan**

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



Stroomschema toetsing beeldkwaliteit bij een aanvraag omgevingsvergunning

#### 1.4 Procedure omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.5 Opbouw beeldkwaliteitsplan**

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

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

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

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

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



# 2. Dalfsen in beeld

## 2.1 Inleiding

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

## 2.2 Beleidsdocumenten

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

landschappelijke inpassing.

### 2.2.1 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

Nevendoelen zijn:

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

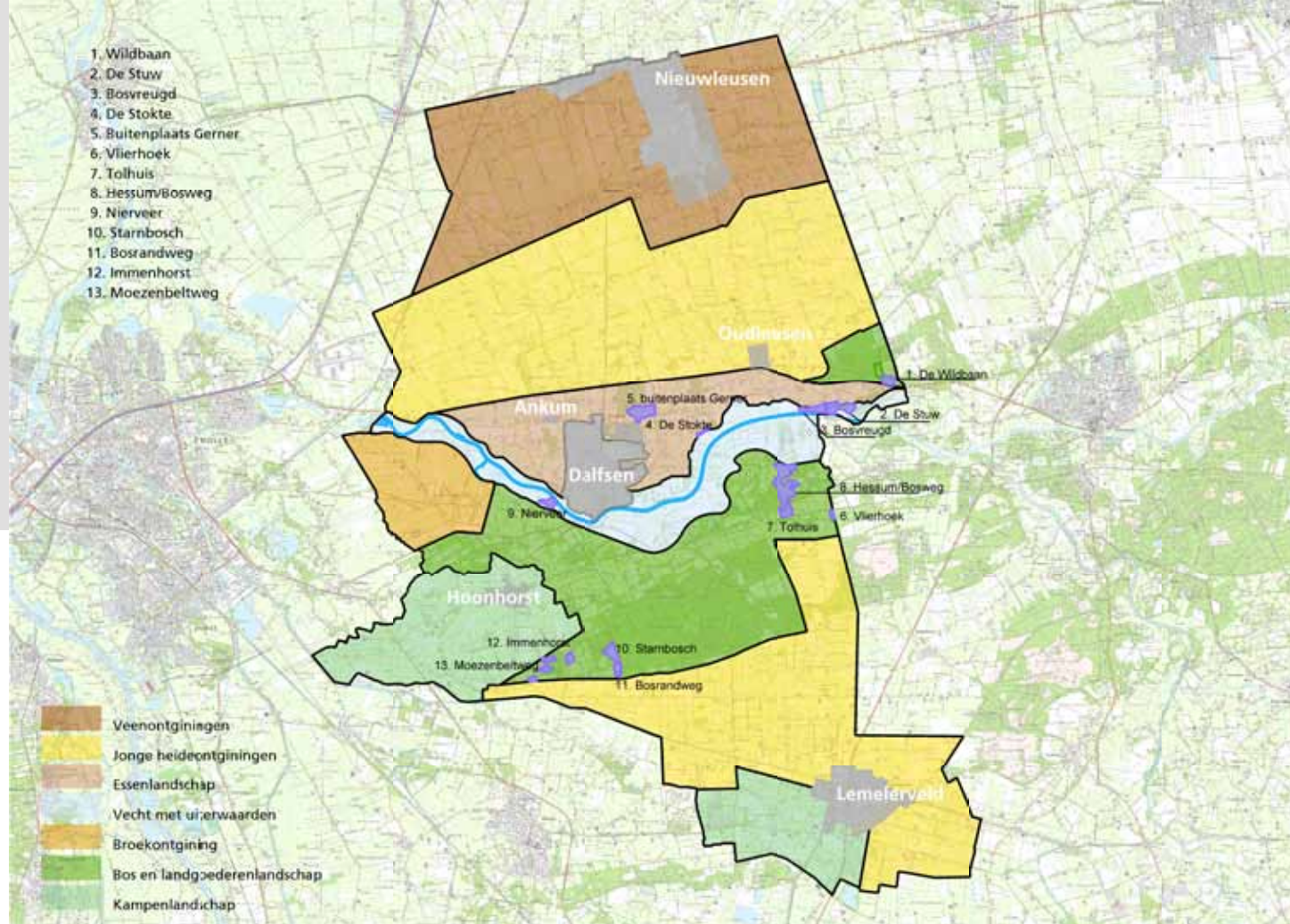
verwoord in de plattelandsvisie, gewaarborgd en/of waar mogelijk versterkt worden;

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

## 2.3 Landschappen in Dalfsen

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

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



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

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

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

### Recreatieterreinen

#### Vecht met uiterwaarden

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

#### Essenlandschap

- 5 Buitenplaats Gerner

#### Bos- en landgoederenlandschap

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

### 2.3.1 Vecht met uiterwaarden

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

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

#### Landschapskarakteristiek:

##### Westelijk deel van het Vechtdal:

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

##### Oostelijk deel van het Vechtdal:

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

#### Bebouwings- en erfkarakteristiek:

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

# VECHT MET UITERWAARDEN



### 2.3.2 Essenlandschap

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

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

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

#### Landschapskarakteristiek

- Verhoogde esdekken nabij buurtschappen en dorpen: Oudleusener Esch, Welsummer Esch, Ankummer Esch.
- In het westen is de verkaveling onregelmatig rechthoekig, in het oosten onregelmatiger.
- Lintbebouwing, in kleine concentraties verspreid langs de wegen.
- Bouw- en grasland, enkele boomkwekerijen en kassen.
- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomerijen, singels, houtwallen en bos.
- Hoogteverschillen rond essen. Ten westen van Dalfsen is het lager.
- Direct ten noordoosten van Dalfsen (Gerner-Welsum) is het landschap kleinschalig door bos, singels en bebouwing.
- In het uiterste oosten (ten zuiden van Oudleusen) is het landschap open door de aanwezigheid van de Oudleuseneres.

- Gebied ten westen van Ankum grootschaliger en opener dan de rest.
- In gebied rondom Ruitenborghweg overgang naar Vechtdal goed waarneembaar. Hier bevinden zich oude lanen, oude landgoederen (Leemcule. Ruitenborgh) en monumentale gebouwen (oude boerderijen, koetshuis, tolhuis).
- De hoogteverschillen door rivierduinen en essen maken dit landschapstype afwisselend en aantrekkelijk.
- De houtopstanden rondom de essen kleden het landschap aan.
- Vooral ten noordoosten van Dalfsen vormen bosjes en doorkijkjes een belevings- en waardevol coulisselandschap.
- Dorpen, buurtschappen met essen en wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig. Het is duidelijk dat hier in het verleden de meeste menselijke activiteit afspeelde en dat dit nu nog steeds het geval is.

# ESSENLANDSCHAP



## Bebouwings- en erfkenmerk:

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

### 2.3.3 Bos en Landgoederenlandschap

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

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

#### Landschapskarakteristiek:

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

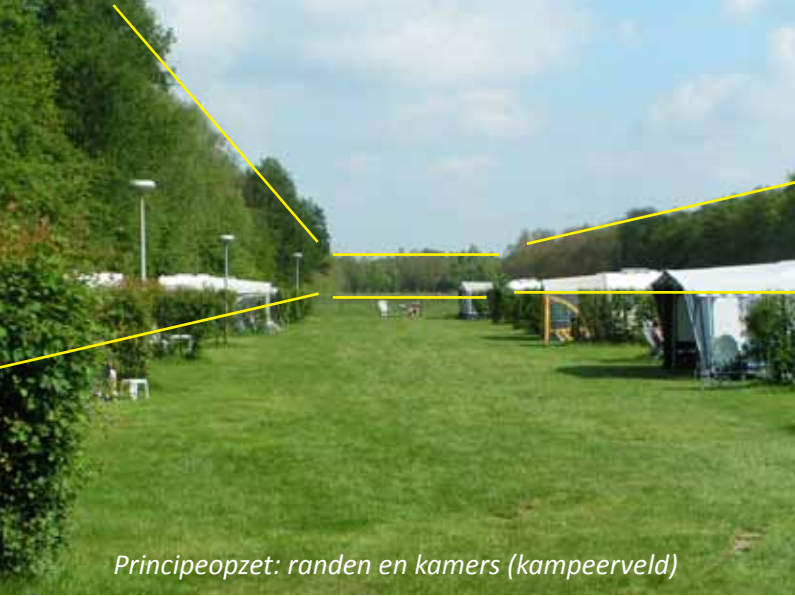
#### Bebouwings- en erfkarakteristiek:

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

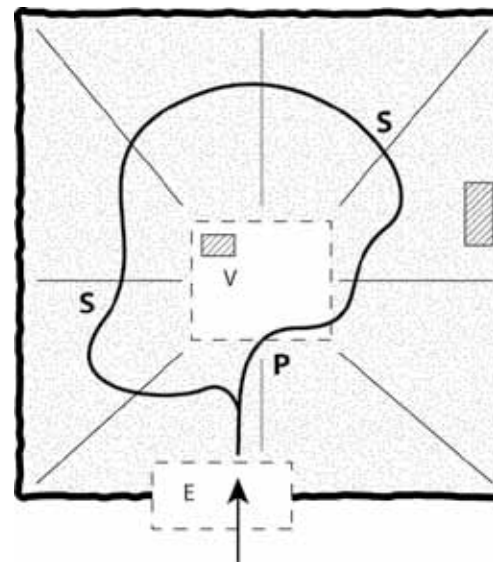
# BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP







Principeopzet: randen en kamers (kampeerveld)



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

## 2.4 Recreatieterreinen in Dalfsen

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

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

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

### 2.4.1 Principeopzet recreatieterrein

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

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



*Gerner: clustering en uniformiteit bebouwing*



*De Stuwe: voorzieningen bij parkentree*



*Tolhuis: kampeerveld en dichte, groene rand aan buitenzijde*

## 2.5 Uitgangspunten landschappelijke inpassing recreatieterreinen

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

- Vanuit het landschap zichtbare bebouwing en bouwwerken voegen zich wat positie en oriëntatie betreft naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen zoals: waterlopen, coulissen/houtwallen, bosjes en cultuurhistorische waarden.
- Onder de recreatieve verblijfsbebouwing worden recreatiewoningen, blokhutten/chalets, stacaravans en staplaatsen voor tenten en camper/caravans verstaan, die zich gezamenlijk (recreatiepark) of

afzonderlijk in het buitengebied bevinden. Ook voorzieningengebouwen op recreatieparken vallen hieronder.

- De recreatieve verblijfsfunctie mag de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten.
- De zichtbaarheid vanuit het omringende landschap op de recreatieve verblijfsfunctie is bepalend voor de verschijningsvorm en de bijbehorende criteria voor bebouwing. Omgekeerd geldt wanneer het gebouw niet zichtbaar is vanuit het landelijk gebied (ook 's winters), dan worden er in beperkte mate eisen gesteld aan de verschijningsvorm.
- Is het gebouw zichtbaar vanuit het landelijk gebied, dan sluit de karakteristiek van de recreatiewoning of het voorzieningengebouw aan bij de karakteristiek van een boerderij. Voorgaande houdt onder meer in dat de woning bestaat uit 1 laag met een kap, een eenvoudige uitstraling en een terughoudend kleur-/

en materiaalgebruik heeft, en dat de oorspronkelijke indeling in 'voor' en 'achter' afleesbaar is.

- Bij ontwikkeling van nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen dient er extra aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing te garanderen en zo mogelijk te verbeteren. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door de voorwaarde dat er bij dergelijke ontwikkelingen een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan moet worden ingediend.

# 3. Toetsingscriteria

## 3.1 Inleiding

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

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

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

# Inrichtingsplan

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

Zo ja, dan is leidend

Zo nee, dan is leidend

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

En gelden vervolgens ook

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

**Specifieke toetsingscriteria**

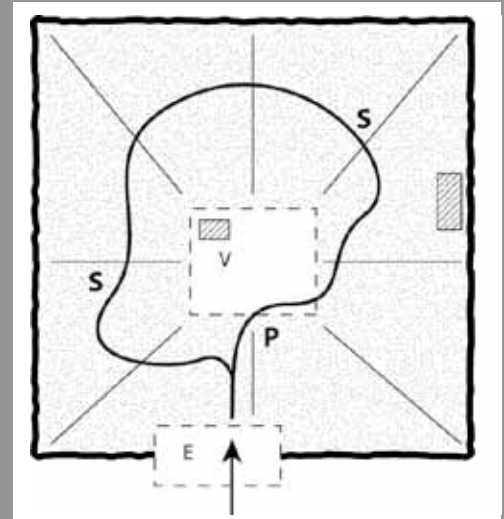
# Bebouwingsplan

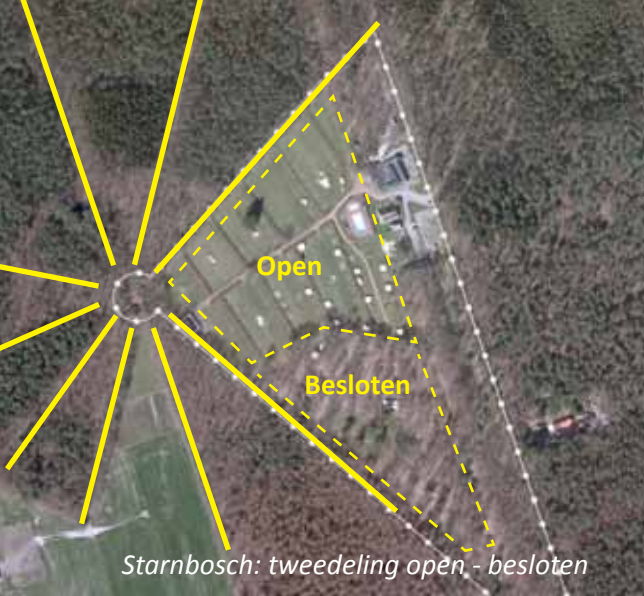
(alleen algemene toetsingscriteria)

En gelden vervolgens ook

**Algemene toetsingscriteria**

(volgens pincipeopzet recreatieterrein)

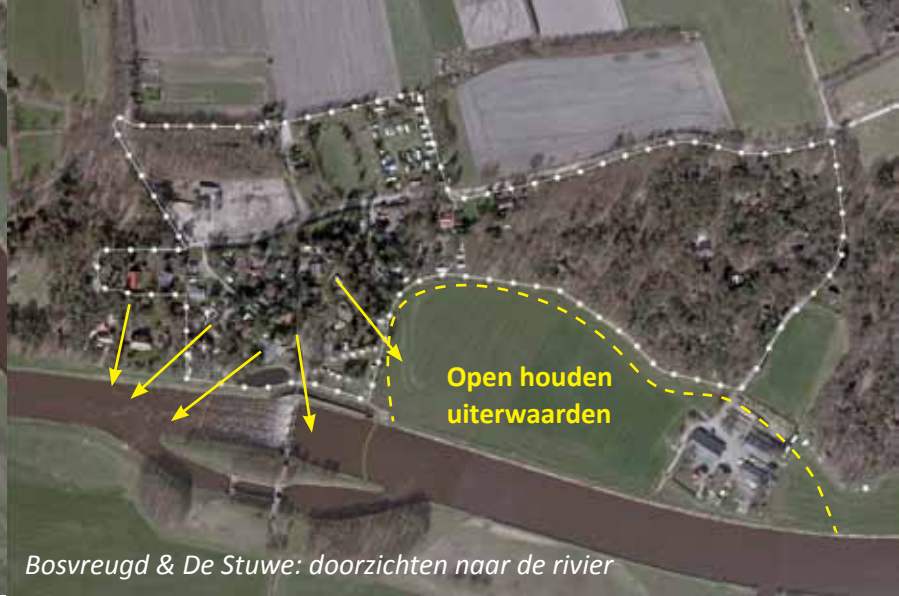




Starnbosch: tweedeling open - besloten



Nierveer: rivierdijk vrijhouden van beplanting



Bosvreugd & De Stuwe: doorzichten naar de rivier

### 3.2 SPECIFIEKE TOETSINGSCRITEIA

#### STARNBOSCH

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

#### BOSVREUGD & DE STUWE

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

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

#### WILDBAAN

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

Randen volledig begroeid; bebouwing is niet zichtbaar van buitenaf.

#### DE STOKTE

Ruime opzet met vrijstaande individuele bebouwing handhaven.

Bebouwing gericht op uiterwaarde.

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

#### NIERVEER

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

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

#### VLIERHOEK

Volledig begroeide rand; bebouwing niet zichtbaar van buitenaf.

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



*De Stuwe: geleidelijk meer open beplanting richting de Vecht*



*Wildbaan*



*Vlierhoek*



*Bosrandweg*



*Hessum / Bosweg*



*Tolhuis*



*Buitenplaats Gerner*



*Moezenbelt / Immenhorst*



*Wildbaan: behouden steilranden*



*Vlierhoek: volledig begroeide rand*



*Vlierhoek: bebouwing verscholen in het bos*



Hoogteverschillen landschap zichtbaar in hoogtes beplanting



Beleefbare hoogteverschillen



Halfopen houtwallen



Beleefbare hoogteverschillen



**VECHT EN UITERWAARDEN**

Bebouwing gericht op uitzicht naar rivier



**ESSENLANDSCHAP**

Solitaire bomen behouden

**VECHT EN UITERWAARDEN**

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

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

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

Losse strooiing van bebouwing door ontbreken eenduidige verkavelingsrichting.

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

**ESSENLANDSCHAP**

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

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

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

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

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

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



**BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP**

*Houtsingels*



*Besloten landschap*



*Beleefbare hoogteverschillen*

**BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP**

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

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

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

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

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

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





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

### 3.3 TOETSINGSCRITEIA INRICHTINGSPLAN

#### Entreegebied

##### Zichtbaarheid & afscherming

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

##### Reclame uitingen

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

##### Toegangspoorten & hekwerken

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

#### Terreinranden

##### Principeprofiel

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

##### Bepantingssoorten

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

##### Hekwerken & (nood)uitgangen

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



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

## TOETSINGSCRITEIA INRICHTINGSPLAN

### Kamers & routing

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



Recreatiewoningen: eenvoudige en traditionele vormgeving



Vormverwantschap in kleur, hoofdvorm en materialisatie

### 3.3

### TOETSINGSCRITEIA BEBOUWINGSPLAN

#### Algemeen

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

#### Recreatiewoningen, blokhutten & stacaravans

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



Links: kleinere voorzieningengebouwen hebben eenvoudige vormgeving



Recht: grotere voorzieningengebouwen hebben vormgeving verwijzend naar agrarische bebouwing



## TOETSINGSCRITEIA BEBOUWINGSPLAN

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



COLOFON

**Beeldkwaliteitsplan  
recreatieterreinen  
Dalfsen**

projectnummer

**0148 012**

In opdracht van:

Gemeente Dalfsen

Projectteam:

Elsbeth Luning  
Derrie de Vries

**WITPAARD**

**STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING**

Postbus 1158  
8001 BD Zwolle

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

[info@witpaard.nl](mailto:info@witpaard.nl)

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

- Bosrandweg 27
- Bosweg 1
- Bosweg 7
- Bosweg 9
- Bosweg 13
- Bosweg 38
- Bosweg 40
- Bosweg 42
- Bosweg 46
- Bosweg 48
- Bosweg 56
- Bosweg 58
- Bosweg 62
- Bosweg 66
- Bosweg 66a
- Bosweg 68
- Bosweg 70
- Doevelersteeg 4
- Doevelersteeg 6
- Fazantenbosweg 3
- Fazantenbosweg 5
- Fazantenbosweg 6
- Fazantenbosweg 12
- Fazantenbosweg 13
- Fazantenbosweg 14
- Fazantenbosweg 16
- Fazantenbosweg 20
- Fazantenbosweg 21
- Fazantenbosweg 22
- Fazantenbosweg 23
- Fazantenbosweg 24
- Fazantenbosweg 25
- Hammerweg 9
- Heinoseweg 41
- Hekmansweg 4
- Hekmansweg 8
- Hekmansweg 18
- Hessenweg 119
- Hessenweg 121
- Hessenweg 123
- Hessenweg 127
- Hessenweg 129
- Hessenweg 131
- Hessenweg 133
- Hessenweg 135
- Hessenweg 141
- Hessenweg 149
- Hessenweg 151
- Hessenweg 155
- Hessenweg 159
- Hessenweg 163
- Klaverkampsweg 9
- 't Lage Veld 11
- Markeweg 18
- Moezenbeltweg 7
- Moezenbeltweg 11
- Moezenbeltweg 13

- Op 't Holt 4
- Op 't Holt 6
- Op 't Holt 8
- Op 't Holt 10
- Op 't Holt 12
- Op 't Holt 14
- Oude Oever 2
- Oude Oever 4
- Oude Oever 6
- Rosengaardeweg 3
- Rosengaardeweg 5
- Rosengaardeweg 10
- Rosengaardeweg 11
- Rosengaardeweg 13
- Rosengaardeweg 14
- Rosengaardeweg 15
- Rosengaardeweg 17
- Rosengaardeweg 18
- Rosengaardeweg 20
- Rosengaardeweg 21
- Rosengaardeweg 22
- Rosengaardeweg 23
- Rosengaardeweg 24
- Rosengaardeweg 26
- Rosengaardeweg 28
- Rosengaardeweg 30
- Rosengaardeweg 31
- Rosengaardeweg 32
- Rosengaardeweg 38
- Rosengaardeweg 39
- Rosengaardeweg 40
- Rosengaardeweg 42
- Rosengaardeweg 46
- Rosengaardeweg 48
- Rosengaardeweg 51
- Rosengaardeweg 53
- Rosengaardeweg 54
- Rosengaardeweg 58
- Rosengaardeweg 60
- Rosengaardeweg 61
- Sterrebosweg 8
- De Stokte 13
- De Stuw 2
- De Stuw 4
- De Stuw 6
- De Stuw 7
- De Stuw 8
- De Stuw 22
- De Stuw 24
- De Stuw 25
- De Stuw 40
- De Stuw 50
- De Stuw 52

# Inrichtingsplan Dalfsen Park 't Holt

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



## LEGENDA

-  bestaande ingemeten bomen op het terrein
-  zomer eik (*Quercus robur*) 13 stuks  
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  winter eik (*Quercus petraea*) 8 stuks  
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  suiker esdoorn (*Acer saccharinum*) 1 stuks  
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  zwarte berk (*Betula pendula*) 8 stuks  
maat 12-14 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  zilver linde (*Tilia tomentosa*) 3 stuks  
maat 16-18 ho, 3 tot 4,5 meter hoog
-  bosplantsoen strook minimaal 1 meter breed  
plantmaat 100/120  
driehoeksverband 0,50 bij 0,50 meter  
meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en wilde liguster (*Ligustrum vulgare*) eventueel aangevuld met gelijkwaardige inheemse beplanting
-  beukenhaag (*Fagus sylvatica*) minimaal 0,75 meter breed  
plantmaat 80/100  
dubbele rij in driehoeksverband 9 stuks per 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





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 voortvloeien 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.

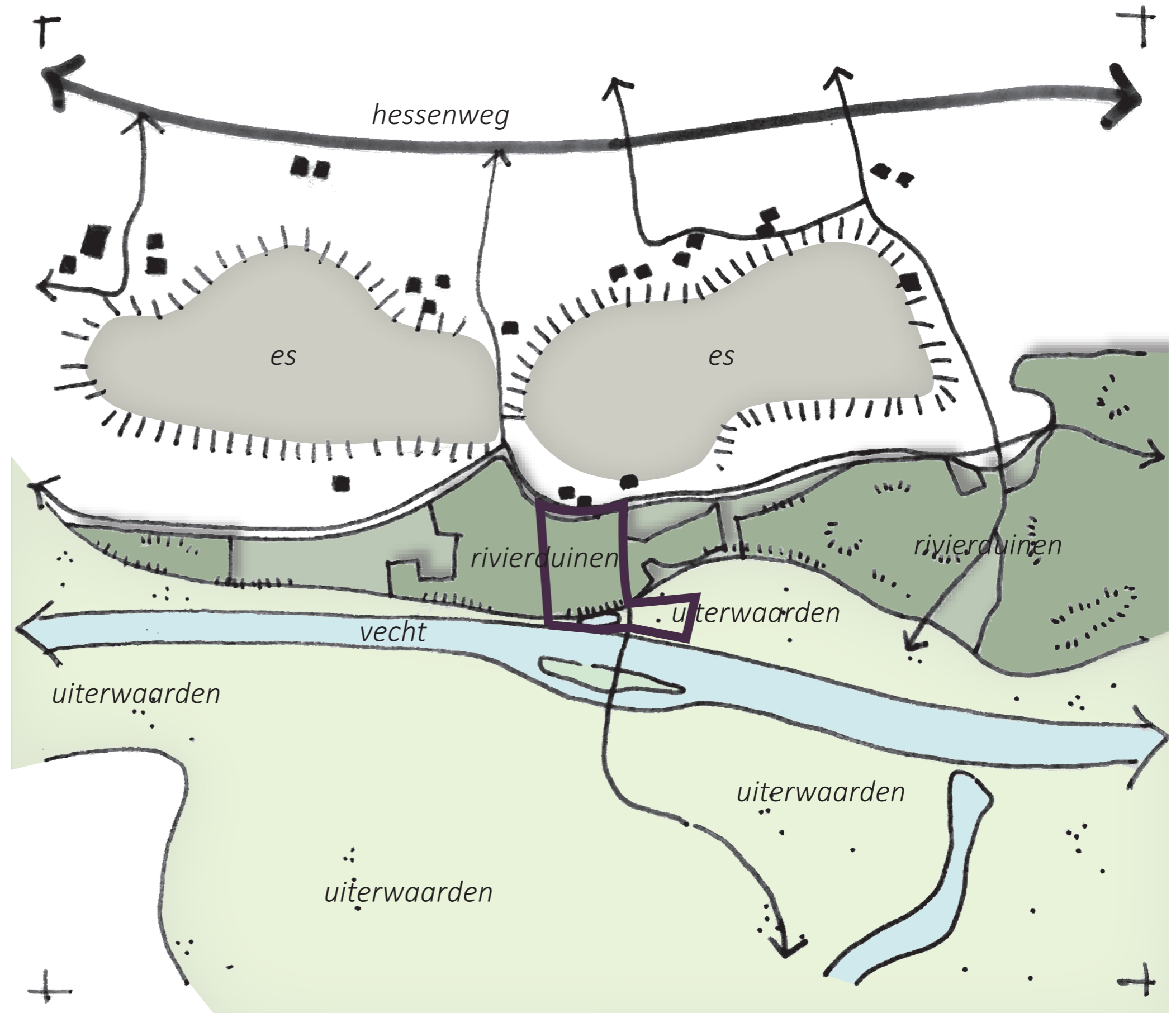
***"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur"***







## 2 | De locatie

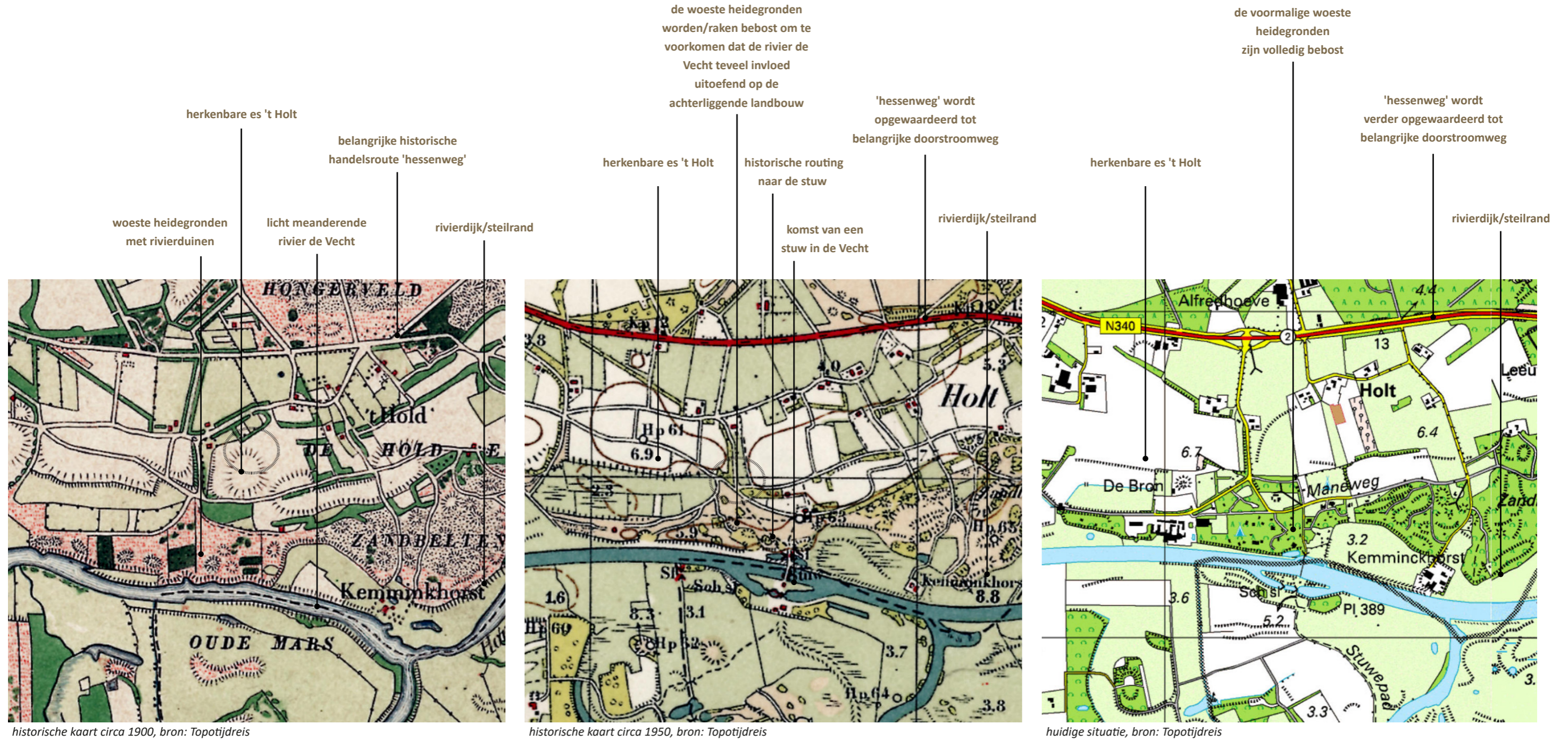


landschapstypologie rondom projectgebied

### ***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.

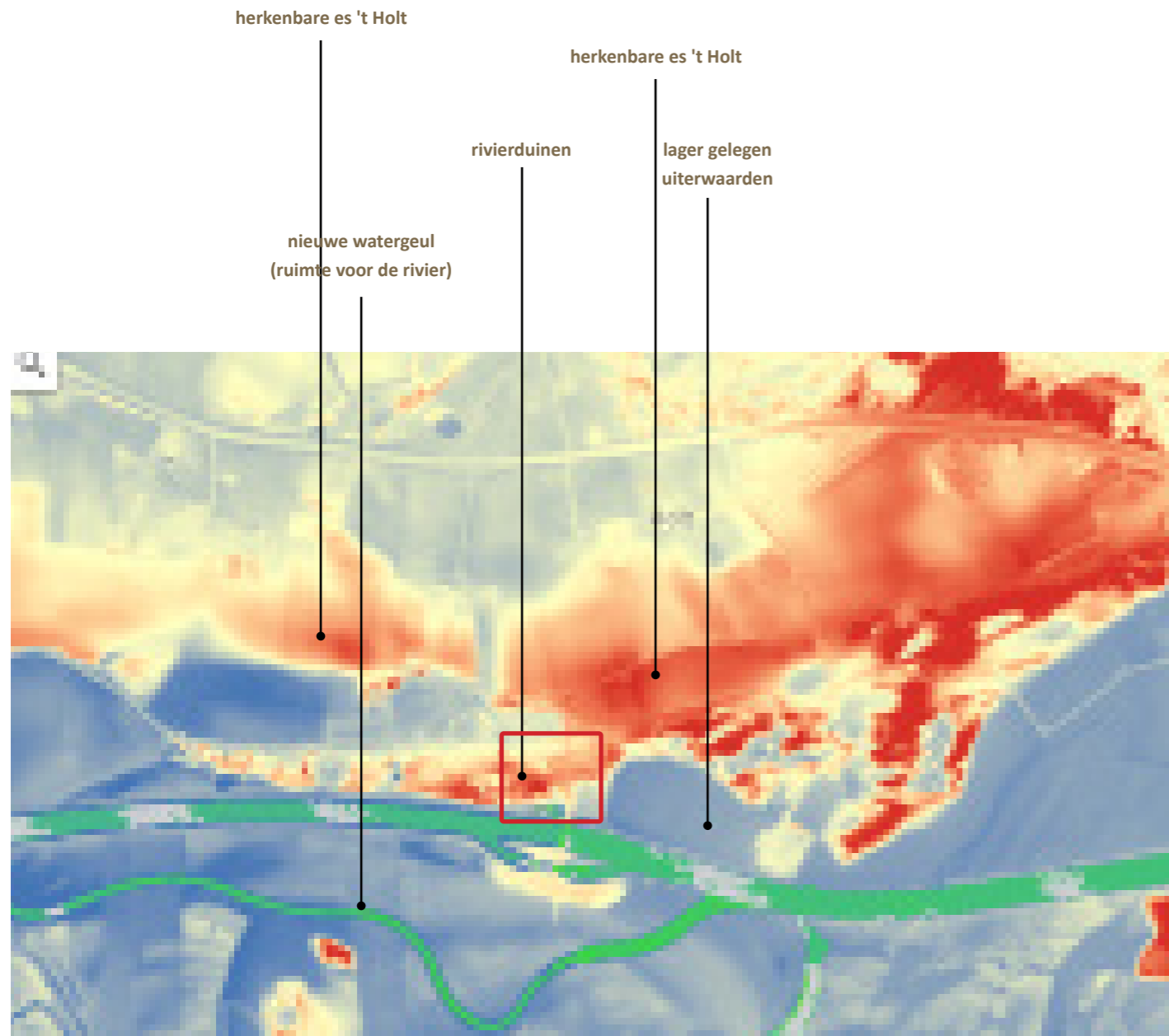
### Wegen

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.

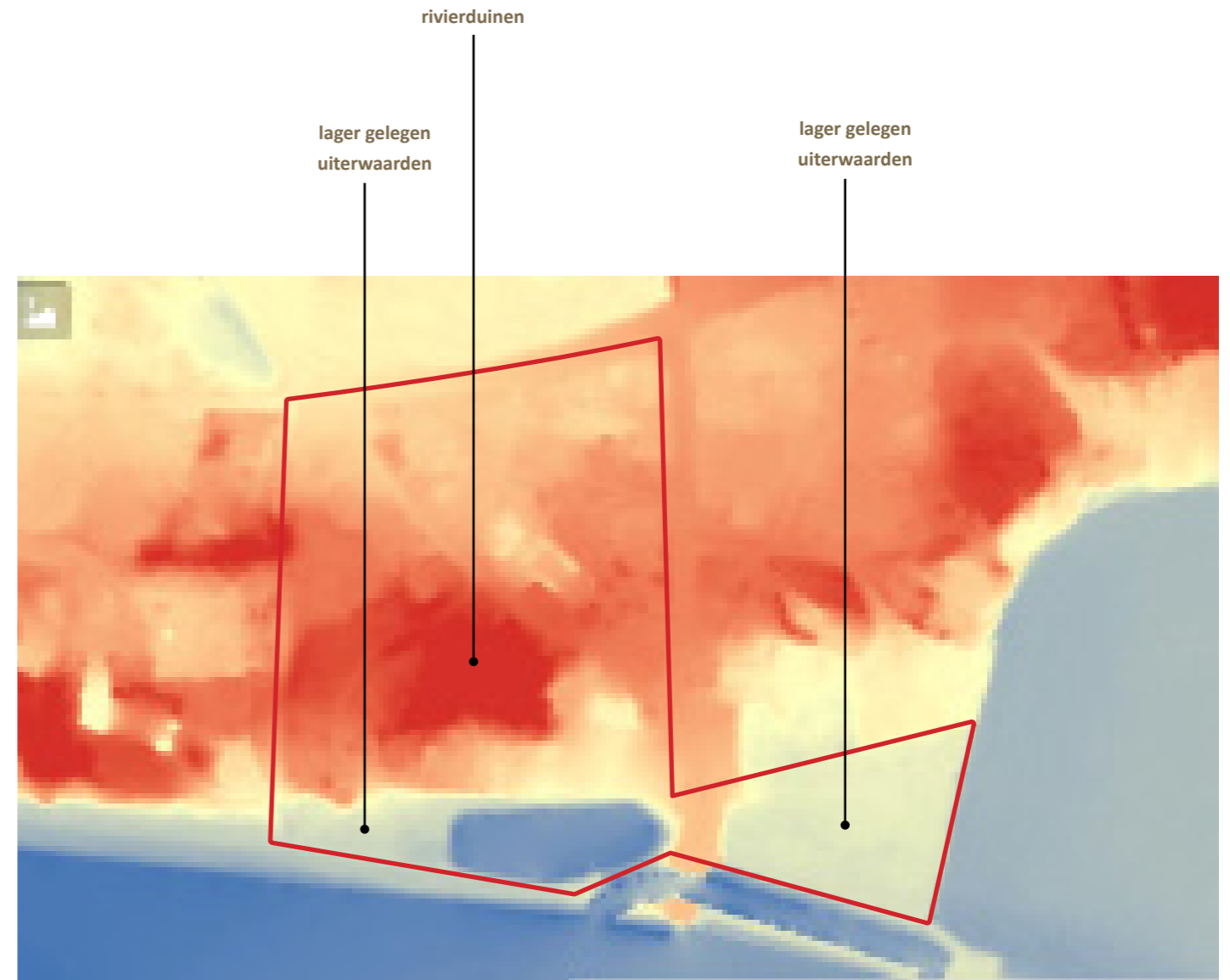
### De Vecht

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

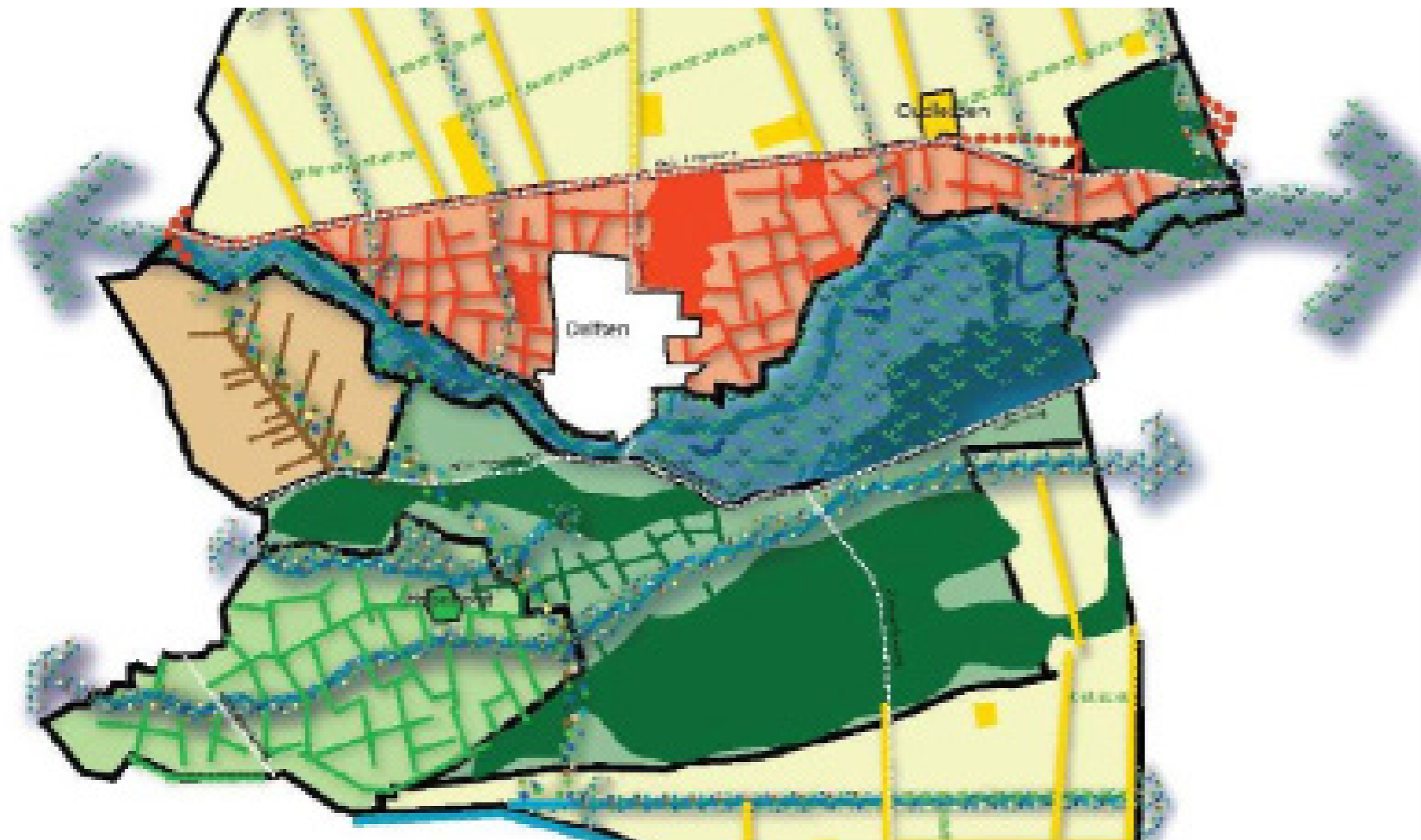


hoogte (inzoom locatie), bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

### ***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.



<b>Eisenlandscap</b>		
	Ontwikkelen kleinschalige landschapselementen (schape- en tracéwiel) - zie handboek - in koudgrensbepaling (natuurlijk akkoord) (doelbaar)	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
<b>Verbond</b>		
	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 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.

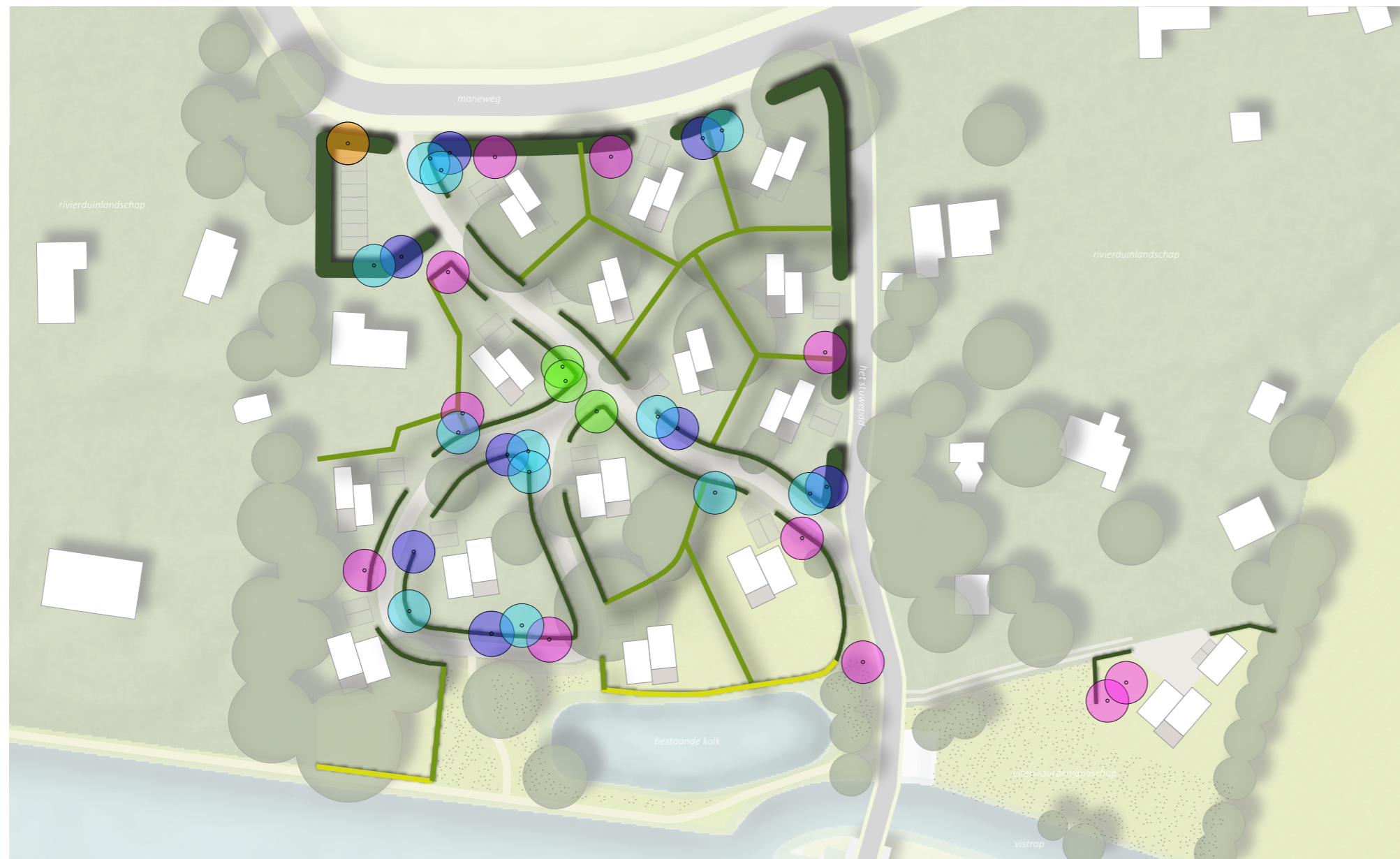
Tot slot bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om als recreant de Vecht dichterbij te benaderen. Door aan de noordzijde nieuwe routes richting Mooi Rivier en de campings te creëren wordt het mogelijk om ook aan de noordzijde van de Vecht het water van dichtbij te beleven.

### 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 300m<sup>3</sup>. 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



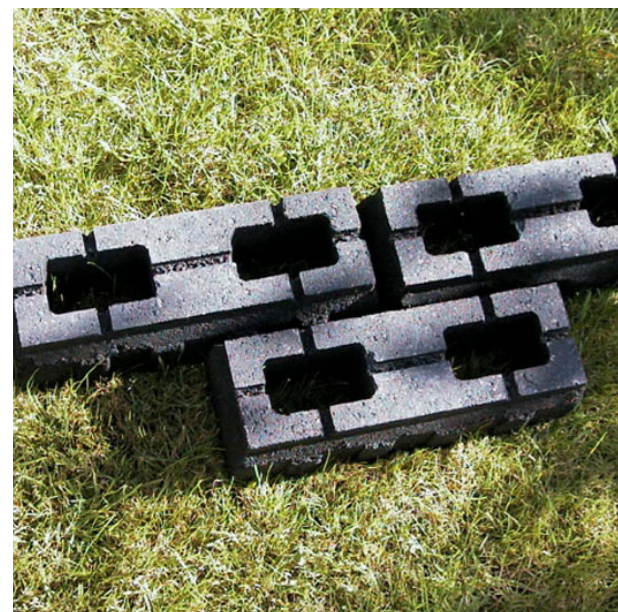
Laarzenpad uitgemaaid in bloemrijk weidemengsel langs de Vecht en in de uiterwaarden



Beukenhaag met grasberm langs ontsluitingspad kavels



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



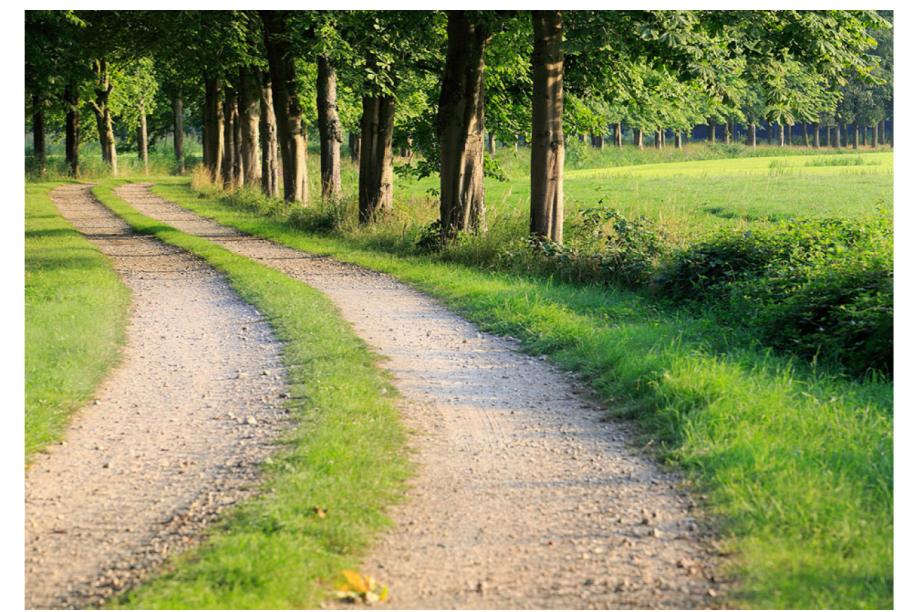
Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



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



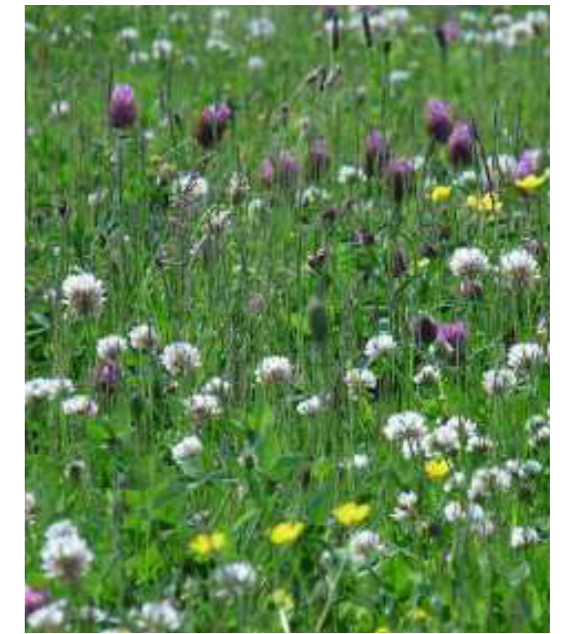
Egelantier struweel gemengd met liguster en gele kronoelje langs erfgrans oeverwoningen aan zijde Vecht



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




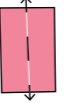



Omliggend landschap als tuin waardoor de woning opgaat in zijn omgeving



Natuurlijke bosvegetatie als onderlaag op de rivierduinen



**Ruimtelijke randvoorwaarden**

- 
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 m<sup>3</sup> hebben. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan en moeten als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven. De permanente woningen hebben een volume van maximaal 500 m<sup>3</sup> ook hier zijn losse bijgebouwen niet toegestaan en moeten deze als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven (inclusief bijgebouw max. 580 m<sup>3</sup>). 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 m<sup>3</sup>
- 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, verspringingen 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 m<sup>3</sup> (inclusief bijgebouw max. 580 m<sup>3</sup>).
- 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.

