

# 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.

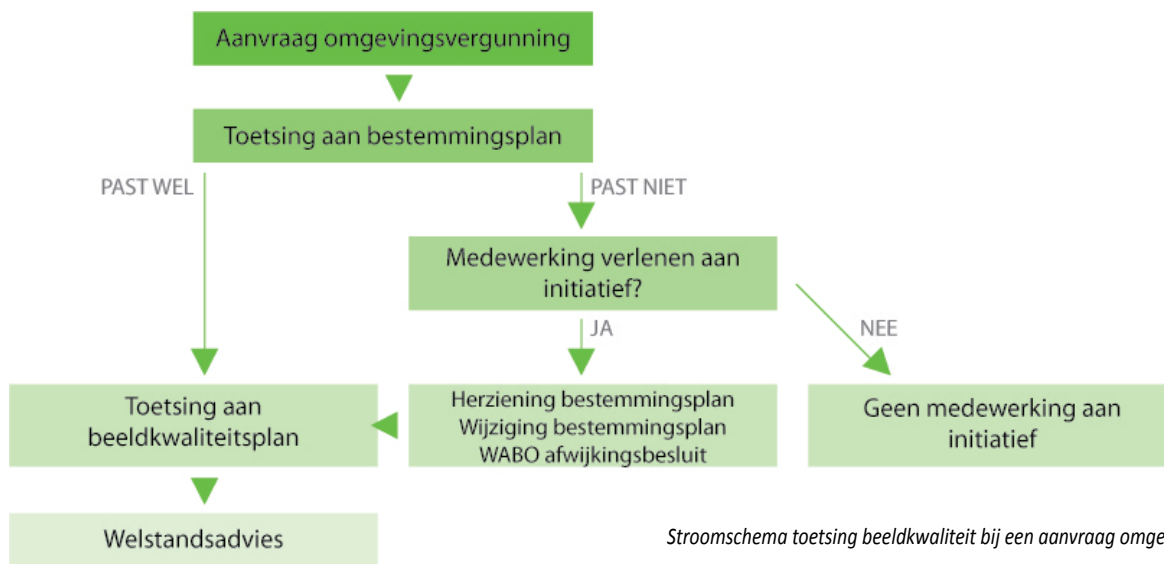
### **1.2.1 Duurzaamheid**

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;

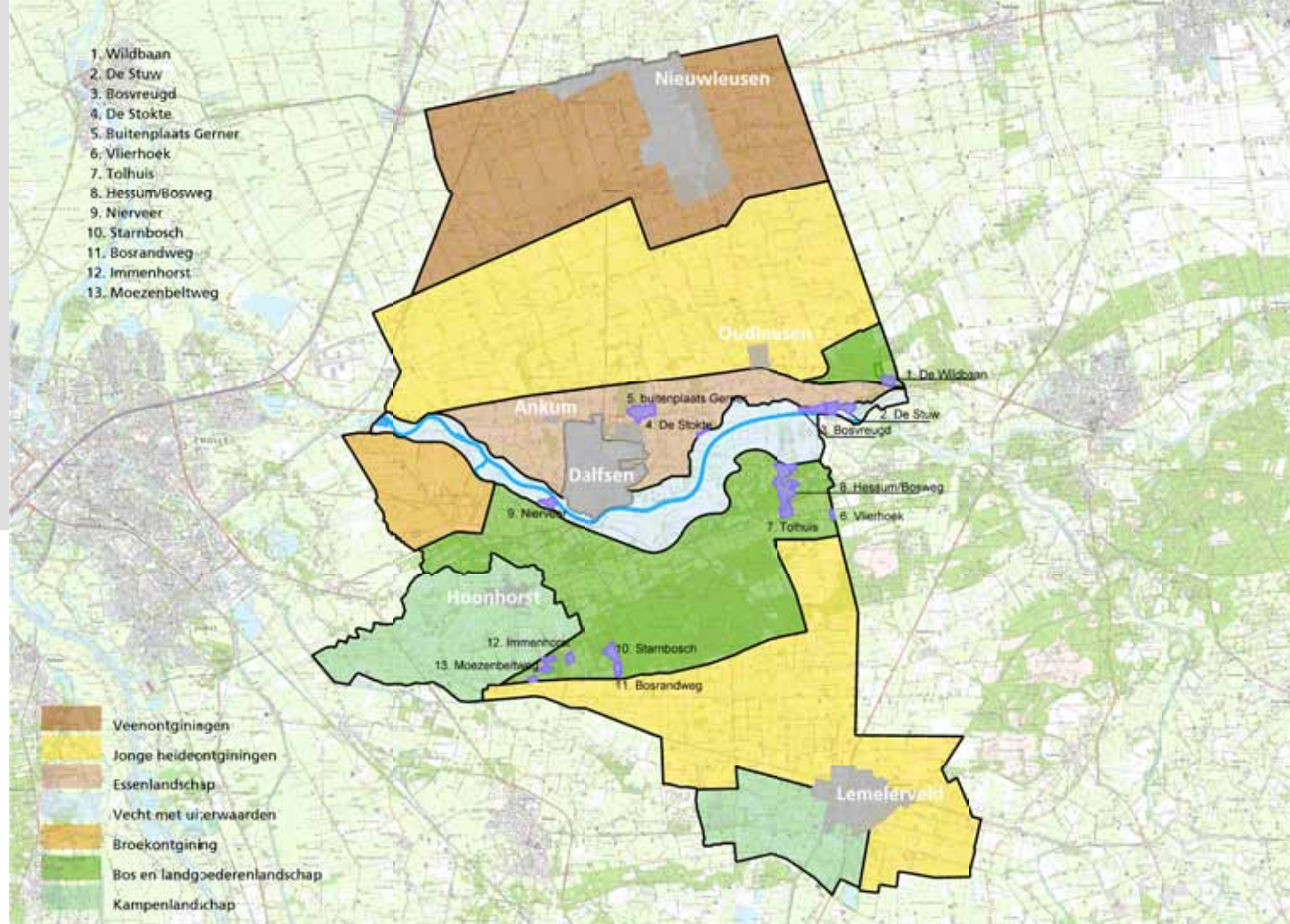
- Het LOP geeft de gemeente een duidelijk houvast bij het toetsen van een kapvergunning en het meewerken aan een subsidieaanvraag voor de aanleg van erfbeplanting.

## 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 landschapstypen en de landschappelijke kenmerken daarvan, sturend te laten zijn voor de criteria in dit beeldkwaliteitsplan.

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

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

### Recreatieterreinen

#### Vecht met uiterwaarden

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

#### Essenlandschap

- 5 Buitenplaats Gerner

#### Bos- en landgoederenlandschap

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

### 2.3.1 Vecht met uiterwaarden

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

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

#### Landschapskarakteristiek:

##### Westelijk deel van het Vechtdal:

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

##### Oostelijk deel van het Vechtdal:

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

#### Bebouwings- en erfkarakteristiek:

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

# VECHT MET UITERWAARDEN





### 2.3.2 Essenlandschap

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

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

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

#### Landschapskarakteristiek

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

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



# ESSENLANDSCHAP



## Bebouwings- en erfkarakteristiek:

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



### 2.3.3 Bos en Landgoederenlandschap

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

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

#### Landschapskarakteristiek:

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

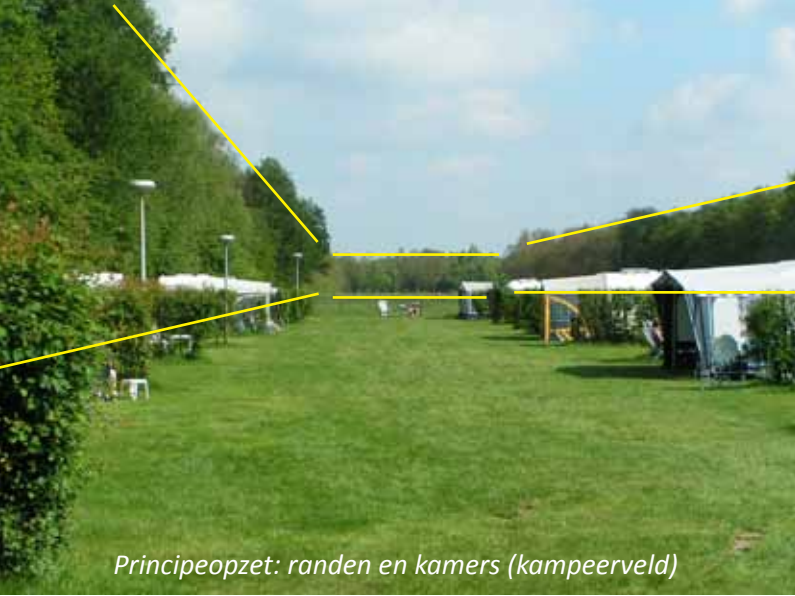
#### Bebouwings- en erfkarakteristiek:

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

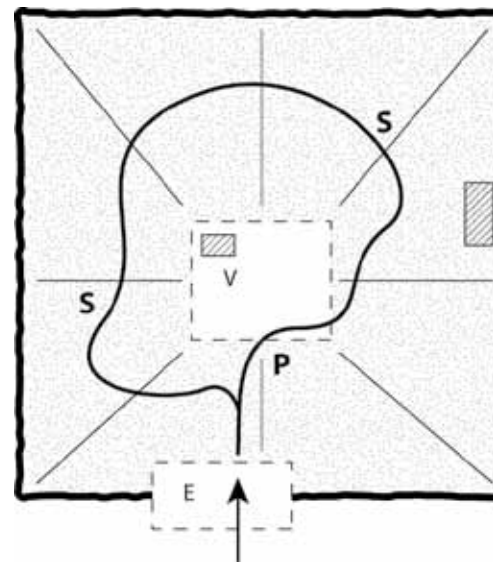
# BOS- EN LANDGOEDERENLANDSCHAP







Principeopzet: randen en kamers (kampeerveld)



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

## 2.4 Recreatieterreinen in Dalfsen

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

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

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

### 2.4.1 Principeopzet recreatieterrein

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

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





*Gerner: clustering en uniformiteit bebouwing*



*De Stuwe: voorzieningen bij parkentree*



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

## 2.5 Uitgangspunten landschappelijke inpassing recreatieterreinen

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

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

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

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

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

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

# 3. Toetsingscriteria

## 3.1 Inleiding

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

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

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

# Inrichtingsplan

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

Zo ja, dan is leidend

Zo nee, dan is leidend

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

En gelden vervolgens ook

**Specifieke toetsingscriteria**

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

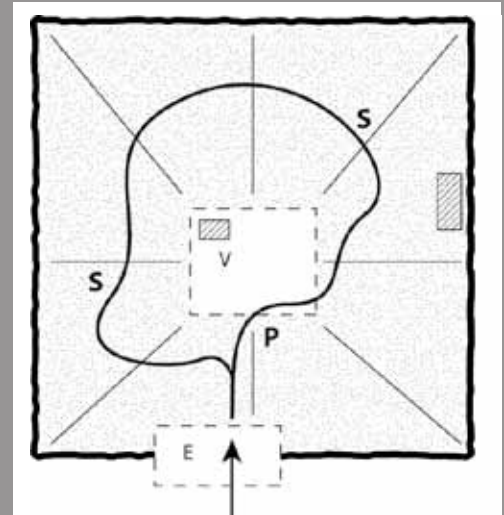
En gelden vervolgens ook

# Bebouwingsplan

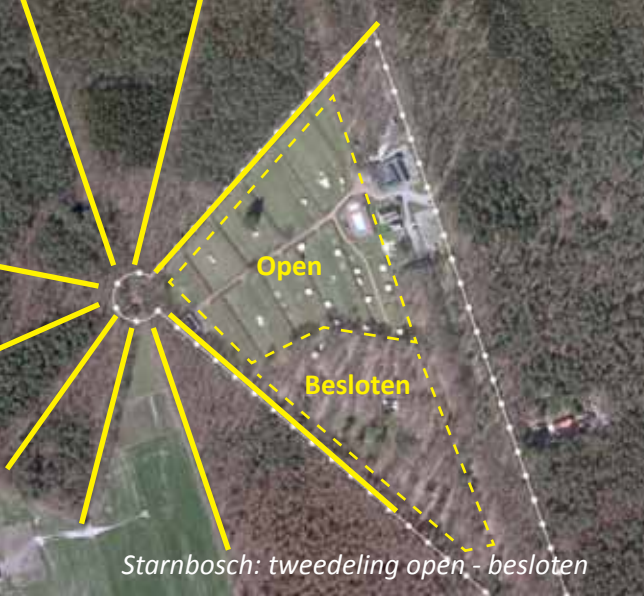
(alleen algemene toetsingscriteria)

**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)