

**Chw bestemmingsplan 7e
Verzamelplan Buitengebied
gemeente Dalfsen**

Inhoudsopgave

Toelichting	9
Hoofdstuk1 Inleiding	11
1.1 Algemeen	11
1.2 Aanleiding	11
1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	16
1.4 De bij het plan behorende stukken	17
Hoofdstuk2 Beleid	18
2.1 Rijksbeleid	18
2.2 Water	19
2.3 Natuur	20
2.4 Provinciaal beleid	21
2.5 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk3 Onderzoek	26
3.1 Onderzoeken	26
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Opgenomen initiatieven	31
4.3 Opgenomen project afwijkingsbesluiten	34
4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen	34
4.5 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen	36
Hoofdstuk5 Toelichting op de regels	38
5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen	38
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk7 Inspraak en overleg	42
7.1 Overleg	42
Hoofdstuk8 Zienswijzen en kennisgeving	43
Regels	45
Hoofdstuk1 Inleidende regels	46
Artikel 1 Begrippen	46
Artikel 2 Wijze van meten	58
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	60
Artikel 3 Agrarisch	60
Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw	72
Artikel 5 Agrarisch met waarden	77
Artikel 6 Bedrijf	88
Artikel 7 Bedrijf - Nutsbedrijf	93
Artikel 8 Bedrijf - Waterwinning	94
Artikel 9 Bedrijf - Windturbine	95
Artikel 10 Bos	97
Artikel 11 Cultuur en ontspanning	99
Artikel 12 Detailhandel	101
Artikel 13 Horeca	103
Artikel 14 Kantoor	105
Artikel 15 Landhuis	106

Artikel 16	Maatschappelijk	108
Artikel 17	Maatschappelijk - Begraafplaats	110
Artikel 18	Natuur	111
Artikel 19	Recreatie - Dagrecreatie	113
Artikel 20	Recreatie - Recreatiewoning	115
Artikel 21	Recreatie - Verblijfsrecreatie	117
Artikel 22	Recreatie - Volkstuinen	120
Artikel 23	Sport	121
Artikel 24	Verkeer	123
Artikel 25	Verkeer - Railverkeer	124
Artikel 26	Water	125
Artikel 27	Wonen	126
Artikel 28	Leiding - Gas	135
Artikel 29	Leiding - Hoogspanningsverbinding	137
Artikel 30	Leiding - Water	139
Artikel 31	Waarde - Archeologie 1	141
Artikel 32	Waarde - Archeologie 2	143
Artikel 33	Waarde - Archeologie 3	145
Artikel 34	Waarde - Archeologie 4	147
Artikel 35	Waarde - Archeologie 5	149
Artikel 36	Waarde - Archeologie 6	151
Artikel 37	Waarde - Archeologie 7	153
Artikel 38	Waarde - Archeologie 8	154
Artikel 39	Waarde - Archeologie 9	156
Artikel 40	Waterstaat - Waterbergingsgebied	158
Artikel 41	Waterstaat - Waterkering	159
Artikel 42	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	160
Hoofdstuk3	Algemene regels	162
Artikel 43	Anti-dubbeltelregel	162
Artikel 44	Algemene gebruiksregels	163
Artikel 45	Algemene aanduidingsregels	164
Artikel 46	Algemene bouwregels	170
Artikel 47	Algemene afwijkingsregels	172
Artikel 48	Algemene procedureregels	174
Artikel 49	Algemene wijzigingsregels	175
Artikel 50	Overige regels - Algemeen	177
Artikel 51	Overige regels - Vellen houtopstanden	178
Artikel 52	Overige regels - Parkeren	179
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	180
Artikel 53	Overgangsrecht	180
Artikel 54	Slotregel	181

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing De Brandt 1, 3 en 5
Bijlage 2	Ruimtelijke onderbouwing Peezeweg 15 en 17
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Markeweg 14
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Oosterhulst43 en 45
Bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing Welsummerweg 26
Bijlage 6	Ruimtelijke onderbouwing Vossiersteeg12B
Bijlage 7	Ruimtelijke onderbouwing Zwarteweg 7
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Vossiersteeg89-91

- Bijlage 9** Ruimtelijke onderbouwing Den Hulst 7
- Bijlage 10** Ruimtelijke onderbouwing Zwartjeslandweg 2
- Bijlage 11** Projectafwijkingbesluit Tolhuisweg 8
- Bijlage 12** Projectafwijkingbesluit Middeldijk 49 en Brouwersweg 1
- Bijlage 13** Projectafwijkingbesluit Knuvendijk 1
- Bijlage 14** Lijst met plattelandswoningen

Bijlagen bij Regels

- Bijlage 1** Erfinrichtingsplan De Brandt 1, 3 en 5
- Bijlage 2** Erfinrichtingsplan Peezeweg 15 en 17
- Bijlage 3** Erfinrichtingsplan Markeweg 14
- Bijlage 4** Erfinrichtingsplan Oosterhulst 43-45
- Bijlage 5** Erfinrichtingsplan Welsummerweg 26
- Bijlage 6** Beeldkwaliteitsplan Welsummerweg 26
- Bijlage 7** Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 12B
- Bijlage 8** Beeldkwaliteitsplan Vossiersteeg 12B
- Bijlage 9** Erfinrichtingsplan Hessenweg 64
- Bijlage 10** Erfinrichtingsplan Hessenweg 95
- Bijlage 11** Erfinrichtingsplan Zwarteweg 7
- Bijlage 12** Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 89-91
- Bijlage 13** Beeldkwaliteitsplan Vossiersteeg 89-91
- Bijlage 14** Erfinrichtingsplan Den Hulst 7
- Bijlage 15** Erfinrichtingsplan Zwartjeslandweg 2
- Bijlage 16** Erfinrichtingsplan Tolhuisweg 8
- Bijlage 17** Erfinrichtingsplan Middeldijk 49
- Bijlage 18** Erfinrichtingsplan Brouwersweg 1
- Bijlage 19** Erfinrichtingsplan Knuvendijk 1
- Bijlage 20** Erfinrichtingsplan Welsummerweg 34 en 36
- Bijlage 21** Erfinrichtingsplan Meeleweg 47
- Bijlage 22** Erfinrichtingsplan Middeldijk 21
- Bijlage 23** Erfinrichtingsplan Westeinde 86
- Bijlage 24** Rood voor rood plan Middeldijk 21 en Westeinde 86
- Bijlage 25** Erfinrichtingsplan Knuvendijk 3
- Bijlage 26** Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12
- Bijlage 27** Erfinrichtingsplan Westeinde 37
- Bijlage 28** Erfinrichtingsplan Schoolweg 9A
- Bijlage 29** Erfinrichtingsplan Grensweg 1 - 3
- Bijlage 30** Erfinrichtingsplan Brinkweg 1A
- Bijlage 31** Erfinrichtingsplan Poppenallee 7

Bijlage 32	Erfinrichtingsplan Brouwersweg 10
Bijlage 33	Erfinrichtingsplan Stadhoek 4
Bijlage 34	Landschappelijke inpassing Statumweg 4 - 4A
Bijlage 35	Erfinrichtingsplan Dommelerdijk 20/20A
Bijlage 36	Erfinrichtingsplan Westeinde 142
Bijlage 37	Erfinrichtingsplan Leemculeweg 9
Bijlage 38	Erfinrichtingsplan Leusener Es 2
Bijlage 39	Erfinrichtingsplan Marshoekersteeg 14/14A
Bijlage 40	Erfinrichtingsplan Vennebergweg 6
Bijlage 41	Erfinrichtingsplan Kringsloot West 12
Bijlage 42	Erfinrichtingsplan Westeinde 144/146
Bijlage 43	Erfinrichtingsplan Ruitenveen 4/4A en Jagtclusteralee 1
Bijlage 44	Erfinrichtingsplan Hessenweg 70
Bijlage 45	Erfinrichtingsplan Koelmansstraat 62
Bijlage 46	Inrichtingsplan Gemaal Broekhuizen
Bijlage 47	Erfinrichtingsplan Den Hulst 28
Bijlage 48	Erfinrichtingsplan Heinoseweg 30
Bijlage 49	Erfinrichtingsplan Oosterveen 73 -73A
Bijlage 50	Erfinrichtingsplan Hessenweg 83
Bijlage 51	Inrichtingsplan Hessum Oostermaat
Bijlage 52	Erfinrichtingsplan Dedemsweg 18/20
Bijlage 53	Erfinrichtingsplan Markeweg 5
Bijlage 54	Erfinrichtingsplan Meeleweg 110
Bijlage 55	Erfinrichtingsplan Vilstersedijk 13
Bijlage 56	Erfinrichtingsplan Ganzepanweg 1
Bijlage 57	Erfinrichtingsplan Kringsloot-Oost 2
Bijlage 58	Erfinrichtingsplan Dwarsweg 9
Bijlage 59	Erfinrichtingsplan Haarweg 27A
Bijlage 60	Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 15
Bijlage 61	Erfinrichtingsplan Ankummer Es 21 (twee varianten)
Bijlage 62	Erfinrichtingsplan Slennebroekerweg 15
Bijlage 63	Erfinrichtingsplan Poppenallee 21
Bijlage 64	Erfinrichtingsplan Kortersweg 13/13A
Bijlage 65	Erfinrichtingsplan Molenhoekweg 6
Bijlage 66	Erfinrichtingsplan Hagenweg 24
Bijlage 67	Erfinrichtingsplan Brandweg 3/3A
Bijlage 68	Erfinrichtingsplan Westeinde 19A
Bijlage 69	Erfinrichtingsplan Oosterhulst 31

Bijlage 70	Erfinrichtingsplan Lemelerveldseweg 105
Bijlage 71	Erfinrichtingsplan Hagenweg 34
Bijlage 72	Erfinrichtingsplan Dalmsholterweg 7
Bijlage 73	Erfinrichtingsplan Hoevenweg 23
Bijlage 74	Erfinrichtingsplan Vlierhoekweg 4
Bijlage 75	Erfinrichtingsplan Markeweg 5
Bijlage 76	Erfinrichtingsplan De Broekhuizen 3
Bijlage 77	Percelen intensieve veehouderij
Bijlage 78	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 79	Horecalijst
Bijlage 80	Recreatiewoningen met objectgebonden gedoogbeschikking
Bijlage 81	Functies en waterwinning
Bijlage 82	Erfinrichtingsplan Meeleweg 108
Bijlage 83	Erfinrichtingsplan Kringsloot-West 32
Bijlage 84	Erfinrichtingsplan Zwembadlaantje 1
Bijlage 85	Erfinrichtingsschets Marshoekersteeg 17A
Bijlage 86	Erfinrichtingsplan Meeleweg 93
Bijlage 87	Erfinrichtingsplanen Landschapsmaatregelen Landweg 2
Bijlage 88	Erfinrichtingsplan Vilstersedijk 17A
Bijlage 89	Erfinrichtingsplan Slagweg 9
Bijlage 90	Erfinrichtingsschets Poppenallee 20
Bijlage 91	Erfinrichtingsplan Poppenallee 13
Bijlage 92	Erfinrichtingsplan De Hooigraven 3
Bijlage 93	Erfinrichtingsplan Wagteveldweg 5-7 en Maneweg ong
Bijlage 94	Tuinplan Leemculeweg 3B
Bijlage 95	Landschapsplan Leemculeweg 3B
Bijlage 96	Beeldkwaliteitsplan Leemculeweg 3B
Bijlage 97	Bijlage Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 74-76-78
Bijlage 98	Ruimtelijke Kwaliteitsplan Oosterveen 56 - De Stouwe 27 - Oosteinde 70
Bijlage 99	Erfinrichtingsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13
Bijlage 100	Beeldkwaliteitsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13
Bijlage 101	Beschikking Hogere Grenswaarde woning Blikman Kikkertweg naast nr 13
Bijlage 102	Landschappelijk inpassingsplan Statumweg 1 en 4/4a
Bijlage 103	Landschaps-en beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram
Bijlage 104	Erfinrichtingsplan Viltersestraat 36
Bijlage 105	Erfinrichtingsplan-en schets Hagenweg 20
Bijlage 106	Erfinrichtingsschetsen Hessenweg 66 - De Weide Mars 2/2A

Bijlage 107	Inrichtingsplan Kortersweg 9
Bijlage 108	ErfinrichtingsschetsHoevendarsweg 4 - 6
Bijlage 109	Beeldkwaliteit Hoevendarsweg 4-6
Bijlage 110	ErfinrichtingsplanKnuvendijk 1
Bijlage 111	ErfinrichtingsplanKemminckhorstweg 2
Bijlage 112	ErfinrichtingsplanMarshoekersteeg 5 - 7
Bijlage 113	ErfinrichtingsplanSchapendrift 7A
Bijlage 114	ErfinrichtingsschetsMillingersteeg 1
Bijlage 115	ErfinrichtingsschetsDalmsholterweg 1a
Bijlage 116	ErfinrichtingsschetsGrensweg 13
Bijlage 117	ErfinrichtingsschetsVenneweg 4
Bijlage 118	ErfinrichtingsschetsTolhuisweg 6
Bijlage 119	ErfinrichtingsschetsHet lage veld 4
Bijlage 120	ErfinrichtingsschetsRuitenveen 27
Bijlage 121	ErfinrichtingsplanKorenweg 1
Bijlage 122	ErfinrichtingsplanDen Hulst 20
Bijlage 123	ErfinrichtingsplanMataramweg 3
Bijlage 124	ErfinrichtingsplanHessenweg 47
Bijlage 125	ErfinrichtingsplanRietmansweg 6 en 8
Bijlage 126	Beeldkwaliteitsplan Ankummer Es 1
Bijlage 127	Landschapsplan Ankummer Es 1
Bijlage 128	Materialisatieplan Ankummer Es 1
Bijlage 129	Bepantingsplan Ankummer Es 1
Bijlage 130	ErfinrichtingsplanPoppenallee 33
Bijlage 131	ErfinrichtingsplanVossersteeg91
Bijlage 132	ErfinrichtingsplanEngellandweg 11A
Bijlage 133	ErfinrichtingsplanMennistensteeg 4
Bijlage 134	ErfinrichtingsplanHammerweg 10

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het “**Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**” is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Gemeente Dalfsen” zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 24 juni 2013 en voor zover sindsdien is herzien.

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.2 Aanleiding

1.2.1 Verzamelplannen

De gemeente Dalfsen wil haar dienstverlening aan burgers en bedrijven verbeteren. Vooral als het gaat om kosten (leges) en begeleiding bij procedures. In het jaarlijkse 'Verzamelplan Buitengebied' bundelt de gemeente verschillende plannen in het buitengebied tot één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is de uitkomst van de zevende ronde voor het verzamelplan.

Tot en met 17 februari 2020 kon men zich aanmelden. Daarna zijn de volgende stappen doorlopen:

1. **April 2020** Medewerkers van de gemeente beoordelen of een plan kans van slagen heeft en geschikt is voor het verzamelplan.
2. **Mei - juni 2020** Het college onderzoekt of de plannen haalbaar zijn.
3. **Juli - november 2020** De haalbare plannen worden in het verzamelplan verwerkt.
4. **November - december 2020** De (wettelijk verplichte) procedure kan starten.
5. **Maart - april 2021** De gemeenteraad stelt het verzamelplan vast.

Het verzamelplan wordt ook gebruikt om de onherroepelijke projecten die zijn vergund met een projectafwijkingbesluit in het bestemmingsplan op te nemen. In dit 7e verzamelplan zijn de tussen 1 januari 2019 en 9 september 2020 onherroepelijk geworden projectafwijkingbesluiten opgenomen.

Verder worden een tweetal wijzigingsplannen en viertal herzieningen die onherroepelijk zijn in dit 7e verzamelplan opgenomen.

1.2.2 Ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

De initiatieven die zijn aangemeld om deel te nemen aan het verzamelplan en de stappen 1 tot en met 3 goed hebben doorlopen zijn:

1. **De Brandt 1 en 3**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel De Brandt 5.
2. **Peezeweg 15 en 17**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan. Verder wordt de woning Peezeweg 15 gesloopt en verder achterop het perceel teruggebouwd.
3. **Markeweg 14**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en het toepassen van Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan, waarbij er ook op het perceel Hessenweg 64 gesloopt wordt.
4. **Oosterhulst43 - 45**, toepassen van VAB voor het splitsen van een karakteristieke boerderij.
5. **Welsummerweg 26**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en toepassen van Sloop voor Kansen waarbij twee extra woningen worden toegestaan, waarbij

er ook op het perceel Ruitenveen 24 gesloopt wordt.

6. **Vossersteeg 12B**, toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra woning wordt toegestaan en er op de percelen Hessenweg 64 en Hessenweg 95 wordt gesloopt .
7. **Zwarteweg 7**, het omzetten van een deel van de bedrijfsbestemming met woning naar Wonen.
8. **Vossersteeg 89-91**, toepassen van Sloop voor Kansen en drie extra woningen toe staan waarbij er ook op de percelen Hessenweg 64, Tibbensteeg 7, Stadhoek 1, Neurinkweg 7, Brandweg 3 en 4 gesloopt wordt.
9. **Den Hulst 7**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en toepassen Sloop voor Kansen waarbij een extra bijgebouw wordt toegestaan voor het stallen van voertuigen en bed & breakfast en de overige sloop m2 voor een compensatiewoning elders wordt ingezet.
10. **Zwartjeslandweg 2**, het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen en het toepassen van VAB voor het toekennen van een vervolgfunctie aan twee schuren voor de stalling van caravans/campers.

1.2.3 Projectafwijkingsbesluiten die zijn opgenomen in dit verzamelplan

Na het opstellen van het bestemmingsplan 6e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen is er op een aantal plaatsen afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit. Om het bestemmingsplan actueel te houden worden deze besluiten nu opgenomen in het verzamelplan en daarmee in het bestemmingsplan. Het gaat om de projectafwijkingsbesluiten die tussen 7 februari 2020 en 9 september 2020 onherroepelijk zijn geworden. De betreffende ruimtelijke onderbouwingen zijn overgenomen van de verleende en inmiddels onherroepelijk geworden vergunningen. Het gaat om:

- Tolhuisweg 8 - agrarisch naar wonen

Op het perceel Tolhuisweg 8 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd op het perceel en door de wijziging kan de monumentale boerderij bewoond worden voor reguliere bewoning. De woonbestemming wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

- Knuvendijk 1 - bouwen van een dierenverblijf en hooiberg

Op het perceel Knuvendijk 1 is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) voor het realiseren van een nieuw dierenverblijf ter vervanging van enkele losse dierenverblijven en een hooiberg ter uitbreiding van de dagbestedingsruimte. De bestemming 'Wonen' wordt vergroot en de grens hiervan schuift 10 meter op naar het zuiden. Ook wordt er een aanduiding toegevoegd aan de woonbestemming om de maximum toegestane oppervlakte (in totaal 265 m2) aan bijbehorende bouwwerken te vergroten. Verder krijgt het dierenverblijf op de agrarische bestemming een aanduiding die het dierenverblijf toestaat. De woonbestemming wordt aangepast en de aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

- Middeldijk 49 (51) en Brouwersweg 1- realiseren van een (extra) woonbestemming

Op de percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1 in Dalfsen is een projectafwijkingsbesluit verleend voor het toepassen van Sloop voor Kansen voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Middeldijk 51. De bedrijfsbestemming van het perceel Brouwersweg 1 wordt deels omgezet in een woonbestemming en deels in een agrarische bestemming. Verder wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' toegevoegd op het perceel Brouwersweg 1. De woonbestemmingen worden nu in het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk.

1.2.4 Wijzigingsplannen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- 1e wijziging Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Welsummerweg 34 en 36

Met dit wijzigingsplan is de bestemming 'wonen' voor de percelen Welsummerweg 34 en 36 in Dalfsen met tien meter verplaatst. De oppervlakte van de bestemming bleef hierbij gelijk en het aantal woningen nam niet toe. Vanwege nieuwbouwplannen is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om op het perceel Welsummerweg 36 een stal/berging en op het perceel Welsummerweg 34 een vervangende woning met bijgebouwen te realiseren. Het wijzigingsplan is sinds 4 juli 2014 onherroepelijk.

- 2e wijziging Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, EHS De Stokte

Met dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op percelen die ten noordwesten van de Vecht en ten zuidoosten van de weg De Stokte en de weg de Oude Oever liggen.

In het kader van het programma 'Ruimte voor de Vecht' werkt de provincie Overijssel aan de realisatie van 129 hectare Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierbij is de ambitie: 'het omvormen van de rivier naar een veilige, beleefbare, herstelde halfnatuurlijk laaglandrivier in een Vechtdal waar het prettig wonen, werken en vertoeven is'.

Een uniek Vechtdal: een samenhangend en onderscheidend Vechtdal, waarbij op basis van de huidige kwaliteiten en gebiedskenmerken impulsen worden gegeven en kwaliteit wordt toegevoegd op het gebied van natuur, landschap, recreatie en cultuur. Binnen dit areaal ligt het deelgebied De Stokte Dalfsen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen biedt de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', waarbinnen natuurontwikkeling past.

Aan de wijziging van de bestemming kon meegewerkt worden als de wijziging rekening hield met het provinciaal beleid voor bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

Het wijzigingsplan is sinds 18 september 2015 onherroepelijk.

1.2.5 Herzieningen die zijn opgenomen in dit verzamelplan

- 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47

In deze herziening is via de Rood voor Rood regeling een woonbestemming toegekend aan het perceel Meeleweg 47 in Nieuwleusen. Eén van de bestaande voormalige agrarische schuren dient als compensatiewoning. Twee schuren werden behouden voor het hobbymatig houden van paarden. 1.252 m² aan landschapsontsierende bebouwing is gesaneerd.

Het bestemmingsplan is sinds 21 november 2014 onherroepelijk.

- 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 86 en Middeldijk 21

In deze herziening is via de rood voor rood regeling in combinatie met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing de mogelijkheid gecreëerd een compensatiewoning te realiseren op het perceel Middeldijk 21. Daarvoor is de voormalige agrarische bebouwing op de percelen Middeldijk 21, Westeinde 86 en Knuvendijk 3 gesloopt. In de bestaande karakteristieke deel aan het Westeinde 86 kunnen twee wooneenheden worden gerealiseerd naast de bestaande woning. Omdat de Knuvendijk 3 al een woonbestemming had is daarvoor alleen geregeld dat het te slopen oppervlak niet opnieuw kan worden gebouwd na de sloop.

Het bestemmingsplan is sinds 24 juli 2015 onherroepelijk.

- 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Staphorsterweg 12

Dit bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt een compensatiewoning te realiseren ten noorden van het perceel Staphorsterweg 12 via het beleid 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Daarvoor in de plaats is de voormalige (landschapsontsierende) agrarische bebouwing op het perceel Staphorsterweg 12 gesloopt. Verder wordt de agrarische bestemming deels omgezet in Wonen. Het bestemmingsplan is

sinds 20 mei 2016 onherroepelijk.

- 11e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande boerderij op dit perceel, na een grondige verbouwing of vervangende nieuwbouw, te gebruiken als woning. Daarnaast zijn de aanwezige bedrijfsopstallen (in totaal 998 m², inclusief asbest) op het perceel gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het zuidelijke deel van het erf een compensatiewoning met bijgebouwen gerealiseerd. Dit is mogelijk op basis van beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen uit de periode van 2014 tot 2017, omdat dit beleid tijdens de planvorming van kracht was.

De gronden ten zuiden van het agrarisch perceel aan het Westeinde 37 en het perceel aan het Westeinde 35 zijn bij deze herziening meegenomen, zodat het plan planologisch mogelijk werd.

Er was beroep ingesteld tegen deze herziening, maar door overleg tussen partijen is de erfinrichting gewijzigd. Hierdoor is het beroep ingetrokken en is de nieuwe erfinrichtingstekening in dit verzamelplan toegevoegd.

Het bestemmingsplan is sinds 8 augustus 2019 onherroepelijk.

1.2.6 Ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

1.2.6.1 Aanpassingen verbeelding

Molenhoekweg 11 - Aanpassen zoekgebied

Voor het bouwen van een woning moet het zoekgebied aangepast worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is aangevraagd maar om de vergunning te kunnen verlenen moet eerst het zoekgebied aangepast worden. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Veldhoevenweg 1 - Aanpassen zoekgebied

Voor het terugbouwen van een door brand verwoeste hal moet het zoekgebied aangepast worden. Hierbij wordt het zoekgebied niet vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Slennebroekerweg 13A - Aanpassen bestemmingsvlak 'Bedrijf'

Op het perceel Slennebroekerweg 13A is in 2012 een vergunning verleend voor de bouw van een schuur. Een deel van de schuur is echter niet goed opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Oosterhulst5 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'

Het bestemmingsvlak is in het moederplan Buitengebied niet in overeenstemming gebracht met de toen al aanwezige situatie. Hierdoor valt een deel van de schuur buiten het bestemmingsvlak Wonen. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Hessenweg 4 - Aanpassen zoekgebied

Voor het plaatsen van werktuigenberging moet het zoekgebied aangepast worden. Voor de bouw van de werktuigenberging en het aanpassen van het zoekgebied is vergunning verleend. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Tibbensteeg 9 - Aanpassen bestemmingsvlak 'Wonen'

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt iets verschoven zodat de paardenbak binnen de woonbestemming komt te liggen, waarbij het bestemmingsvlak niet wordt vergroot. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Stationsweg 2 en 4 / Meeleweg 100, 102 en 104 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Binnen het bestemmingsvlak zijn 5 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan

geeft aan dat er 4 toegestaan zijn. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

Percelen Provinciaal Inpassingsplan(Pip) N340/N48 vastgesteld 11 april 2018

In 2018 is de gemeente Dalfsen weer bevoegd gezag geworden over percelen die eerst in het Provinciaal Inpassingsplan voor de N340 zaten. Een klein deel van het perceel Dennenkamp 1-3 had een verkeersbestemming gekregen en was toegevoegd aan het bestemmingsplan voor de Kernen. Omdat de provincie de plannen heeft gewijzigd voor de N340 is dit deel met de verkeersbestemming niet meer nodig en wordt weer gewijzigd in een woonbestemming zoals eerder ook was. Om ervoor te zorgen dat de regels van het moederplan met de daarop volgende herzieningen ook op dit deel van het perceel van toepassing wordt, is deze opgenomen op de verbeelding van het 7^e Verzamelplan.

Staphorsterweg 12 - Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' opnemen

Naast het opnemen van de 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Staphorsterweg 12 in dit verzamelplan is er een vergunning verleend voor een schuur die op de erfinrichtingstekening was aangegeven. Om de schuur ook planologisch te regelen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' toegevoegd op de plankaart. De plankaart wordt aangepast naar de feitelijk vergunde situatie.

Vossersteeg103, 105, 107 en 109 - Aanduiding maximaal aantal wooneenheden aanpassen

Binnen het bestemmingsvlak zijn 4 vergunde woningen aanwezig, maar het bestemmingsplan geeft aan dat er 3 toegestaan zijn. Daarom wordt dit ambtshalve gecorrigeerd.

Vilstersedijk 13/13A - Aanduiding 'recreatief nachtverblijf' opnemen

Het perceel Vilstersedijk 13/13A heeft deelgenomen aan het 5e verzamelplan Buitengebied waarbij de aanduiding 'boerderijkamers' is opgenomen op een recreatief vakantiehuisje aan de voorzijde van het perceel in plaats van de aanduiding 'recreatief nachtverblijf'. Dit wordt met dit verzamelplan hersteld.

Percelen bestemmingsplan N348, Lemelerveld vastgesteld op 28 september 2015

Het grootste deel van het bestemmingsplan N348, Lemelerveld is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Kernen. Aan de noordkant moeten nog twee delen met een verkeersbestemming in het moederplan van het buitengebied opgenomen worden. En aan de zuidzijde moet de horecabestemming voor de Lantaarn, een verkeersbestemming en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' opgenomen worden in het moederplan van het buitengebied. Daarom wordt dit in dit verzamelplan opgenomen.

Markeweg 9 - Wijzigen Woonbestemming en Natuurbestemming

De eigenaar van Markeweg wil zonnepanelen op zijn perceel plaatsen. Om dit te kunnen realiseren wordt een deel van het perceel met een natuurbestemming omgezet in een woonbestemming. En een deel van de woonbestemming wordt omgezet in een natuurbestemming. Hierbij wordt de natuurbestemming vergroot en de woonbestemming verkleind. Dit wordt door dit verzamelplan mogelijk gemaakt.

Hessenweg 37 en 39

Uit dossieronderzoek is gebleken dat op de percelen Hessenweg 37 en 39 twee woningen staan, terwijl volgens de verbeelding maar één woning is toegestaan. Dit wordt gewijzigd in die zin dat op deze twee percelen aan de verbeelding de maatvoering : maximaal aantal woningen: 2, wordt toegevoegd.

Oude Hessenweg 2/2A

Uit dossieronderzoek is gebleken dat op de percelen Oude Hessenweg 2/2A twee woningen staan, terwijl volgens de verbeelding maar één woning is toegestaan. Dit wordt gewijzigd in die zin dat op deze twee percelen aan de verbeelding de maatvoering : maximaal aantal woningen: 2, wordt toegevoegd.

Berkendijk 28 en 30

In 2007 is met de rood voor regeling die op dat moment van toepassing was op het voormalig agrarisch erf Berkendijk 28 een compensatiewoning (Berkendijk 30) gerealiseerd. Recentelijk is geconstateerd dat de woning Berkendijk 30 niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 2013. Met dit verzamelplan wordt deze fout hersteld en de verbeelding aangepast.

1.2.6.2 Aanpassingen regels

Toevoegingen begrippenlijst

Het begrip 'kleinschalige kinderopvang' is opgenomen. In het begrip wordt uitgelegd wat met kleinschalig wordt bedoeld. Verder is het begrip 'voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' opgenomen. Het is mogelijk om in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boerderijkamers te maken. Dit begrip legt uit wanneer daar sprake van is.

Het begrip 'participatie' is ook opgenomen in de lijst. Participatie is een belangrijk onderdeel bij de voorbereiding van plannen en is ook als voorwaarde opgenomen, onder andere bij het realiseren van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik. Daarnaast wordt het begrip 'eigen energieverbruik' toegevoegd, omdat deze ontbrak in de begrippenlijst en er in de regels wel naar wordt verwezen.

Verder is er een begripsbepaling 'sociale indicatie' toegevoegd, omdat de regels over medewerking aan inwoonsituaties zijn aangepast.

Afwijkingsbevoegdheid in de regels voor kleinschalige windturbines

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen voor het realiseren van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik.

Afwijkingsbevoegdheid in de regels voor inwoning

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken.

Wijzigingsbevoegdheid voor splitsen van voormalig (agrarische) bedrijfswoningen

De minimale inhoudsmaat om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van voormalig (agrarische) bedrijfswoningen is aangepast van 1.000 m³ naar 900 m³. Daarnaast is deze mogelijkheid ook toegevoegd aan de bestemming wonen, voor voormalig agrarische bedrijfswoningen die al een woonbestemming hebben.

Wijzigen erfinrichtingsplannen

Het erfinrichtingsplan voor Meeleweg 110 (en 110A) is gewijzigd vanwege vereisten van het Waterschap voor de erftoegang.

Het erfinrichtingsplan voor Landweg 2 (m.b.t. de vier compensatiekavels) is gewijzigd. Voor de keuze van erfinrichting is voor Hoenderweg 1B een andere optie gekozen dan die eerste instantie was uitgewerkt en opgenomen in het bestemmingsplan. De huidige gekozen optie is ook verwoord in het advies van Het Oversticht. Hierdoor is de situering van de bebouwing aangepast. Voor Hoenderweg 1C is door de vorige eigenaar besloten een kleinere kavel te verkopen dan in eerste instantie was afgesproken. Daarom moest de situering van de bebouwing iets gewijzigd worden en is het erfinrichtingsplan daarop aangepast.

1.3 CHW bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

De gemeente Dalfsen mag vooruitlopend op de Omgevingswet experimenteren met "bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte". Dit op basis van artikel 7g van het Besluit Crisis en herstelwet. In de veertiende tranche is het grondgebied van de gemeente Dalfsen hiervoor aangewezen (besluit van 12 oktober 2016, gepubliceerd in het Staatsblad van 27 oktober 2016). Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent de volgende mogelijkheden:

Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld)

1. Verbrede reikwijdte, naast een goede ruimtelijke ordening ook regels t.b.v. een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit opnemen in het plan;
2. Looptijd, een looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar;
3. Voorlopige bestemming, voorlopige bestemming voorafgaan aan definitieve bestemming (looptijd 10 jaar in plaats van 5 jaar);
4. Verordening, toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving;
5. Meldingsplicht, verbod om zonder melding bepaalde activiteiten te verrichten;
6. Beleidsregels, mogelijkheid tot stellen open norm waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel;
7. Planschade, planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen;
8. RO-standaarden, afwijken van RO-standaarden (SVBP/ IMRO);
9. Faseren, mogelijkheid tot het faseren van onderzoek tot het moment van omgevingsvergunning (globaal bij plan, in detail bij vergunning);
10. Exploitatieplan, mogelijkheid vaststellen exploitatieplan bij omgevingsvergunning (fasering exploitatieplan);
11. Maatwerkregels, mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte geluidswaarden (hogere of lagere dan het Activiteitenbesluit voorschrijft);
12. Delegatie, delegatiebevoegdheid tot wijzigen van bestemmingsplan aan B&W.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het **Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen** bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting, een algemeen deel en per ontwikkeling in de bijlage een ruimtelijke onderbouwing;
- b. Verbeelding met identificatienummer **NL.IMRO.0148.7eVerzamelplanBG-vs01**;
- c. Regels.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

2.1.1.1 *Algemeen*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen.

2.1.1.2 *Rijkdoelen en regionale opgaven*

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijkdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijkdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere voor de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma voor het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit. Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd zijn er in Oost-Nederland een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu al voelbaar zijn en gebieden waar deze effecten nu nog niet voelbaar zijn, maar naar verwachting op termijn wel (zogenaamde anticipeergebieden).

2.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en efficiënt ruimtegebruik. Hierbij moet de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

In de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij deze toelichting wordt per onderdeel aangegeven hoe dit in het rijksbeleid past.

2.2 Water

2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewatervoren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Het grondgebied van de gemeente Dalfsen behoort tot het stroomgebied van de Rijn, deelgebied Rijn-Oost. Voor dit deelgebied is in 2009 het stroomgebiedsbeheerplan vastgesteld.

2.2.2 Nationaal Waterplan 2

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

2.2.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

In de Ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen bij deze toelichting is per locatie een waterparagraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op de wateraspecten.

2.3 Natuur

2.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast was het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

2.3.2 Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Voor ontwikkelingen in de gemeente Dalfsen moet rekening worden gehouden met het Vecht- en Beneden-Reggegebied en Uiterwaarde Zwarte Water en Vecht.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering worden gebracht zonder een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Effectbeoordeling

Per plan is een afweging gemaakt over de aard van de voorgenomen activiteiten, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aannemelijkheid dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwfase als tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van de depositie NOx/NH3 op Natura 2000-gebied. Aan de hand van deze afweging is voor sommige plannen wel en voor andere geen AERIUS-berekening gevraagd. In de gevallen dat een AERIUS-berekening is gevraagd is de uitkomst positief, zodat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

2.3.2.2 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om

beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen

2.3.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland?

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande **natuurgebieden**, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens **agrarisch natuurbeheer**;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle **Natura 2000**-gebieden.

Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

De paragraaf Ecologie in de verschillende ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen gaan in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

2.4 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden en sindsdien geactualiseerd en vastgesteld op 26 september 2018.

2.4.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel, Beken kleur

De Omgevingsvisie is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuze waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor

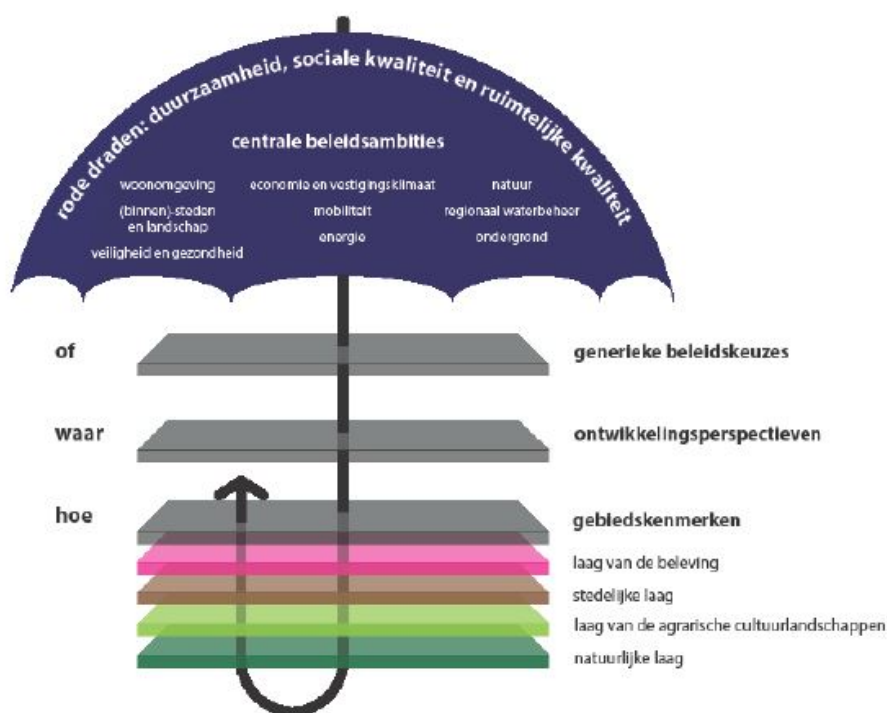
duurzaamheid.

2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidkeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidkeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten

worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

2.4.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting van dit bestemmingsplan, zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.

2.4.4 Omgevingsvisie - Regionaal Waterplan

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functie weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen. In de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwingen is het beleid voor het aspect water per specifieke ontwikkeling nader uitgewerkt.

In de ruimtelijke ordening van Overijssel speelt water een sturende rol. Dit geldt bij de bescherming tegen overstromingen, het beschermen van de grondwatervoorraden én bij het

realiseren van de noodzakelijke watercondities voor landbouw en natuurwaarden. De zwaarte van de sturing is afhankelijk van het gewicht van de opgave en de opbouw en inrichting van het betreffende gebied.

2.4.5 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerhande ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen die in het plangebied aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruit gekeken, de focus ligt op 2030. Voor de verwezenlijking van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk. Als op voorhand vaststaat dat een bepaalde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering, faciliteert de gemeente deze ontwikkeling. Het werken volgens de maatwerkmethode, biedt kansen om ontwikkelingen zodanig te sturen dat daarvan een kwaliteitsimpuls uitgaat. Bij aanvragen voor ontwikkelingen zal de gemeente actief meedenken en initiatiefnemers prikkelen om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens verwoord is in de Plattelandsvisie: de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld. Deze recreatieve aantrekkingskracht wil de gemeente stimuleren en de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied vergroten door middel van maximaal zes 'contactpunten met de Vecht'. Hiertoe behoren de stuw bij Vilsteren, de pleisterplaats de Stokte met het daar bijbehorende pondje, het strandje bij Bellingeweer, kades en passantenhaven, en de stuw bij Vechterweerd.

2.5.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen zijn de gemeentelijke beleidsregels opgenomen voor initiatieven in het buitengebied voor Sloop voor Kansen - voorheen Rood voor rood (RvR), hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en de leidraad voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Als deze beleidsregels van toepassing zijn is dit in de verschillende bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen opgenomen.

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen" al aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming van specifiek aangegeven percelen. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen".

In de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage zijn opgenomen heeft een toetsing per onderdeel op de hierna volgende aspecten plaatsgevonden.

3.1.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzaker principe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de beleidskaart van het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen geraadpleegd.

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen wordt per ontwikkeling ingegaan op de archeologische waarden.

3.1.2 Bodemkwaliteit

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen wordt per ontwikkeling ingegaan op de bodemkwaliteit.

3.1.3 Duurzaamheid

3.1.3.1 Algemeen

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

3.1.3.2 Beleidsplan duurzaamheid 2017-2025

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO₂-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO₂ als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

3.1.4 Externe veiligheid

3.1.4.1 Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

3.1.4.1.1 Aanvaardbaarheid groepsrisicoter beoordeling bestuur

Over het groepsrisico is in dit document aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierin een belangrijke rol vervult. Het bestuur van de gemeente Dalfsen moet namelijk verantwoorden of een bepaalde situatie aanvaardbaar wordt geacht. Een beslissing op het wel of niet aanvaardbaar zijn van een bepaald risico is in de regel niet eenvoudig, vanwege de verschillende belangen die hierin spelen. Naast het veiligheidsbelang speelt vanzelfsprekend ook een economische belangenafweging.

In elke ruimtelijke onderbouwing in de bijlage is de risicozonering en beoordeling van de hierna genoemde risicobronnen opgenomen die in de gemeente Dalfsen aan de orde kunnen zijn.

3.1.4.1.2 Risicobronnen

Binnen de gemeente zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hieronder staan ze in het kort genoemd.

LPG-tankstation

In de gemeente Dalfsen zijn vier bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen en die in meer of minder mate een belemmering opleveren voor hun omgeving. Het betreft inrichtingen die onder het Bevi vallen. Het onderstaande overzicht geeft de Bevi-inrichtingen weer.

- Autobedrijf Lindeboom, Vossersteeg 99 in Dalfsen
- Tankstation Rondweg in Dalfsen
- Tankstation Fieten, Weerdhuisweg 11 in Lemelerveld
- Tankstation Oosterveen, Burgemeester Backxlaan 204 in Nieuwleusen

Het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet van de desbetreffende tankstation. Verder ligt er een contour om de LPG- vulpunt en LPG-reservoir. Deze variëren voor deze tankstations tussen de 15 en 45 meter.

Route gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden in de gemeente vervoerd over de weg, spoor of via buisleidingen. Over de weg, zijn er 3 routes liggend in de gemeente:

- N340 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Ommen;
- N35 vanaf de gemeentegrens met Zwolle tot aan de gemeentegrens met Raalte;
- N348 vanaf de gemeentegrens met Ommen tot aan de gemeentegrens met Raalte.
- Net buiten de gemeente ligt de A28 waarop ook gevaarlijke stoffen vervoerd wordt.

De volgende spoorlijnen worden ook gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Baanvak Zwolle-Meppel (brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen);
- Baanvak Zwolle-Ommen (zeer brandbare vloeistoffen).

Verder liggen circa 10 grotere aardgastransportleidingen in de gemeente.

3.1.5 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

In de ruimtelijke onderbouwing van de verschillende ontwikkelingen is nader ingegaan op het aspect geluid.

3.1.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, als:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden

- tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
 - c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen geen ontwikkelingen die de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.1.7 Politiekeurmerk

Het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw bestaat uit eisen verdeeld over drie categorieën:

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?

Met het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw, weten bewoners dat ze in een veilig huis in een veilige, leefbare wijk wonen. Woningen, gebouwen of wijken die aan de eisen van het keurmerk voldoen, ontvangen afzonderlijk een certificaat. De drie certificaten bij elkaar vormen het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaande bouw.

Met een paar maatregelen en afspraken regelt het keurmerk veiligheid in en rond het huis. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat veel partijen samenwerken. Het keurmerk gaat namelijk niet alleen om een goed slot op de deur. Het keurmerk gaat ook om goede straatverlichting en goed onderhouden groenvoorzieningen. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Integraal veiligheidsinstrument

Het keurmerk is een integraal veiligheidsinstrument. Dat maakt het keurmerk zo bijzonder. Het is niet slechts een 'middel' tegen inbraken. Het is een instrument dat ook andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Daarnaast zorgt het keurmerk ervoor dat iemand op tijd wordt gewaarschuwd als er brand uitbreekt. En, aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van de buurt, zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. Een buurt waar ze zich nauwelijks zorgen hoeven maken over criminaliteit en gevaarlijke situaties. Een keurmerkwijk is meer dan een wijk waar nauwelijks ingebroken wordt. Het is een wijk waarin bewoners, woningcorporaties, politie, bedrijven en

gemeente samen zorgen voor een leefbare plek.

Verschil nieuwbouw - bestaande bouw

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® kent twee eisenpakketten: één voor de nieuwbouw en één voor bestaande wijken. Voor deze twee aandachtsgebieden is gekozen omdat in nieuwbouwgebieden alles nog mogelijk is. De wijk bestaat alleen op papier en ingrepen in woning of omgeving zijn eenvoudig te realiseren. Bij bestaande bouw is deze aanpak lastig. De inrichting van deze wijken is langer geleden bepaald: de wijk staat al jaren. Ingrepen zijn kostbaar. Daarnaast is de zeggenschap over de verantwoordelijkheid voor woning, complex, beheer en omgeving, versnipperd. Een bewoner heeft bijvoorbeeld wel iets te zeggen over zijn huis, maar lang niet altijd over zijn omgeving. Daar gaat de gemeente meestal over. Daarom is het werk in de bestaande bouw verdeeld over drie certificaten. Dit in tegenstelling tot in de nieuwbouw.

Certificaat Veilige Woning

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat 'de schil' beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor-, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen 'bovenop' het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

Het politiekeurmerk is voor de ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit verzamelplan geen toetsingskader. Het gaat om particuliere initiatieven waarbij de initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van een politiekeurmerk veilig wonen.

3.1.8 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten. De watertoets is een proces instrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is per ontwikkeling de watertoets uitgevoerd en zijn de conclusies opgenomen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de in dit plan opgenomen ontwikkelingen kort beschreven en aangegeven in welke bijlage de specifieke ruimtelijke onderbouwing te vinden is. Achtereenvolgens komen aan de orde de meegenomen particuliere initiatieven, de in de plan meegenomen verleende projectafwijkingbesluiten en de ambtshalve wijzigingen.

4.2 Opgenomen initiatieven

Hieronder is per onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen aangegeven.

4.2.1 De Brandt 1, 3 en 5

Het perceel De Brandt 1, 3 en 5 hebben deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming. De initiatiefnemer heeft landschapsontsierende schuren en een tweetal mestkelders gesloopt op de percelen De Brandt 1 en 3. De bestaande woning op het perceel De Brandt 1 wordt gerenoveerd en er wordt een compensatiewoning toegevoegd op het perceel met toepassing van de Sloop voor kansen regeling. Zie **Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing De Brandt 1, 3 en 5**.

In totaal wordt er 1.079,83 m² aan landschapsontsierende bebouwing en 44 m² aan mestkelders gesloopt.

4.2.2 Peezeweg 15 en 17

Op het perceel Peezeweg 17 staan twee woningen en een verzameling aan voormalig agrarische gebouwen. Daarnaast is er een camping op het perceel waardoor het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' heeft. De initiatiefnemers zijn van plan om te stoppen met de camping en willen alleen nog op het perceel wonen. De tweede woning op het perceel, met het huisnummer Peezeweg 15, wordt gesloopt en herbouwd aan de oostkant van het perceel. Er wordt daarnaast ook ongeveer 1.170 m² aan schuren gesloopt, samen met de mestkelder die achter één van de stallen ligt. De schuur (190 m²) direct achter het woonhuis blijft behouden, net als de hooiberg (61 m²) en een klein dierenverblijf (33 m²). Dit is voldoende slooppoppervlakte om een (compensatie)woning te kunnen realiseren. Deze komt langs de watergang aan de zuidkant van het perceel.

Zie **Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Peezeweg 15 en 17**.

In totaal wordt er 1.170 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

4.2.3 Markeweg 14

Het perceel Markeweg 14 is een voormalig agrarisch perceel met een aantal agrarische opstallen en heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Initiatiefnemer wil nu de grote schuur (580,8 m² met asbest) en de mestkelders (53 m²) slopen. Ook de paardenbak zal worden verwijderd. De overige bebouwing, waaronder een hooiberg, een kippenhok en de aangebouwde schuur aan de huidige woning, blijven staan. Samen met sloop aan de Hessenweg 64 (247 m² met asbest) wordt voldaan aan de minimale sloop voor het realiseren van één compensatiewoning op het perceel Markeweg 14.

Zie Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Markeweg 14.

In totaal wordt er 880 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

4.2.4 Oosterhulst43 - 45

Aan de Oosterhulst 43-45 staat een boerderij met bijgebouwen. De initiatiefnemers willen de boerderij splitsen met behoud van het karakteristieke erf. Het plan is om tussen het achterhuis van de boerderij en de aangebouwde schuur één spant van de schuur te verwijderen. Zo ontstaat er meer ruimte. Door splitsing wordt het behoud van de boerderij financieel haalbaar en ontstaat de mogelijkheid om met meerdere gezinnen op het erf te wonen. Omdat de woonboerderij door het Oversticht is beoordeeld als karakteristiek, kan de woning volgens het beleid Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) in twee wooneenheden worden gesplitst.

Zie Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Oosterhulst 43 en 45.

4.2.5 Welsummerweg 26

Aan de Welsummerweg 26 te Dalfts en is een agrarisch bedrijf gelegen met verschillende agrarische bijgebouwen. Eigenaar van deze gronden is voornemens alle landschapsontsierende bebouwing te slopen. Het gaat om 1.507,9 m² met asbest en 698,24 m² zonder asbest. Omgerekend is dit samen 1.973,90 m² met asbest. Eigenaar van het perceel wil graag twee compensatiewoningen realiseren, waarvoor 2.125 m² met asbest gesloopt moet worden. Hij heeft daarom extra m²'s aangekocht van de Ruitenveen 24, welke al een tijdje vastgelegd waren. Het gaat hierbij om 213 m² zonder asbest, wat gelijk staat aan 181,05 m² met asbest. Gezamenlijk is dat 2.154,95 m² met asbest. Om de compensatiewoningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfts en, onderdeel Sloop voor Kansen. Met behulp van deze beleidsregels is het mogelijk om twee compensatiewoningen te realiseren mits er minimaal 2.125 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Zie Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing Welsummerweg 26

4.2.6 Vossiersteeg 12B

Aan de Vossiersteeg 12/12A te Dalfts en staat een woning (met inwoonsituatie) met verschillende bijgebouwen. Ten oosten van de woning ligt het perceel Vossiersteeg 12B. Op dit perceel met bosbeplanting staat een schuur van 150 m². Het is de wens van de initiatiefnemer om op dit perceel een compensatiewoning te ontwikkelen. Hij maakt daarbij gebruik van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfts en, onderdeel Sloop voor Kansen. Op het perceel zelf zal geen sloop ingezet worden, dus heeft de initiatiefnemer de benodigde sloopmeters ingebracht van de percelen Hessenweg 95 (498 m² met asbest) en Hessenweg 64 (352 m² met asbest). Hierdoor wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 850 m².

Omdat er momenteel maar één woning toegestaan aan de Hessenweg 12/12A en 12B is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plangebied zal een de bestemming 'Wonen' behouden maar zal het toegestane aantal woningen op het perceel wordt gewijzigd naar '2'.

Met het oog op de belangen van de bewoners van het perceel Vossiersteeg 12/12A is ervoor gekozen de afstand tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning zo groot mogelijk maken. Daarom wordt ook gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 48.1.2 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfts en. Hierin is de mogelijkheid opgenomen om de ligging van het bestemmingsvlak te veranderen, onder de voorwaarde dat de oppervlakte met de bestemming 'Wonen' niet toeneemt en de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst.

Uit het erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

Zie Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Vossiersteeg 12B

4.2.7 Zwarteweg 7

Op het perceel Zwarteweg 7 is een recreatiebedrijf gevestigd met daarbij twee bedrijfswoningen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een recreatie-verblijfsrecreatie bestemming. De initiatiefnemer wil de tweede bedrijfswoning afsplitsen van het bedrijf om daar in te gaan wonen. De tweede bedrijfswoning is namelijk voor de bedrijfsvoering niet langer nodig. Bij recht is het niet mogelijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en te gebruiken als reguliere woning. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waarmee de tweede bedrijfswoning een woonbestemming krijgt.

Zie Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Zwarteweg 7.

4.2.8 Vossersteeg 89-91

Het perceel Vossersteeg 89-91 heeft nu nog een bedrijfsbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten gaan stoppen en alle gebouwen op het perceel, behalve de woning, worden afgebroken. De huidige boerderij is karakteristiek en wordt al door twee gezinnen bewoond. Deze woning wordt gesplitst. Verder zijn er naast de m² schuren die op het perceel aanwezig zijn, voldoende sloop m² ingebracht om drie nieuwe woningen op het perceel te kunnen bouwen. De sloop m² komen van de percelen Neurinkweg 7, Hessenweg 64, Brandweg 3 en Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7. In totaal 4.262 m² omgerekend met asbest. Op het perceel Vossersteeg 89 -91 zelf wordt 2.376 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt, omgerekend naar asbest. Om de compensatiewoningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Met behulp van deze beleidsregels is het mogelijk om drie compensatiewoningen te realiseren mits er minimaal 4.250 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Dit perceel zou al mee doen met het 6^e verzamelplan. Dat is niet gelukt, maar er is toen wel advies uitgebracht door de ervendeskundige op 23 oktober 2019. Dit advies is zodanig opgesteld dat op het erf eventueel ruimte is om op termijn ook een 4^e woning toe te voegen.

Zie Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Vossersteeg 89-91

4.2.9 Den Hulst 7

Het plangebied aan Den Hulst 7 ligt in het buitengebied van Dalfsen. Het betreft een voormalig agrarisch erf met o.a. twee varkensschuren die niet meer in gebruik zijn, voorzien van een asbestdak.

De agrarische gebouwen liggen in de bestemming 'Agrarisch'. De varkensschuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.043 m². 850 m² is verkocht en wordt met toepassing van het Sloop voor Kansenbeleid ingezet op het perceel Oosterhulst 5 voor de bouw van een compensatiewoning op dat perceel. De resterende sloop m² blijven op het erf Den Hulst 7. Er wordt een nieuwe schuur gebouwd achter de bestaande schuur en in het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om in deze nieuwe schuur ook Bed en Breakfast aan te bieden.

De totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken op het perceel Den Hulst 7, na sloop van de varkensschuren is 300 m². Dit is de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande schuur en de nieuw te bouwen schuur.

Omdat het perceel Den Hulst 7 nu nog een agrarische bestemming heeft, die vanwege deelname aan het Sloop voor Kansen beleid wordt omgezet naar een woonbestemming en Bed en Breakfast in een nieuw te bouwen schuur niet is toegestaan, is een herziening van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" en de daarop volgende herzieningen nodig.

Zie Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing Den Hulst 7

4.2.10 Zwartjeslandweg 2

Het perceel Zwartjeslandweg 2 heeft de bestemming 'Agrarisch' en tot voor kort werden er op dit perceel agrarische werkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn gestopt en daarom wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'. Op het erf bevinden zich diverse vrijstaande bijgebouwen. De twee noordelijk gelegen schuren worden als caravanstalling gebruikt, maar daarvoor is geen toestemming verleend. De huidige eigenaar wil de caravanstalling behouden. De schuren blijven staan en krijgen met toepassing van de beleidsregels voor Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) de aanduiding 'caravanstalling'. De agrarische bestemming blijft op dit deel van het perceel gehandhaafd.

Zie Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing Zwartjeslandweg 2

4.3 Opgenomen project afwijkingsbesluiten

4.3.1 Tolhuisweg 8

De omgevingsvergunning voor het regulier bewonen en restaureren van een bestaande monumentale bedrijfswoning op het perceel Tolhuisweg 8 in Dalfsen is verleend op 5 maart 2020 en onherroepelijk geworden op 22 april 2020; zie Bijlage 11 Projectafwijkingsbesluit Tolhuisweg 8

4.3.2 Knuvendijk 1

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dierenverblijf en hooiberg op het perceel Knuvendijk 1 in Lemelerveld is verleend op 20 april 2020 en onherroepelijk geworden op 3 juni 2020; zie Bijlage 13 Projectafwijkingsbesluit Knuvendijk 1

4.3.3 Middeldijk 49 (51) en Brouwersweg 1

De omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Middeldijk 51 en het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het perceel Brouwersweg 1 is op 27 juli 2020 verleend en onherroepelijk geworden op 9 september 2020; zie Bijlage 12 Projectafwijkingsbesluit Middeldijk 49 en Brouwersweg 1

4.4 Opgenomen ambtshalve wijzigingen

Molenhoekweg 11

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor de bouw van een woning aangepast.

Veldhoeveweg 1

Op de plankaart wordt het zoekgebied voor het terugbouwen van een door brand verwoeste hal aangepast.

Slennebroekerweg 13A

Op de plankaart wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aangepast zodat de vergunde situatie binnen het bouwvlak valt.

Oosterhulst5

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verplaatst zodat de vergunde situatie binnen het woonvlak valt. De oppervlakte van de woonbestemming blijft hetzelfde.

Hessenweg 4

Voor het plaatsen van een werktuigenberging moet het zoekgebied aangepast worden. Voor de

bouw van de werktuigenberging en het aanpassen van het zoekgebied is vergunning verleend. Deze aanpassing wordt nu in dit verzamelplan verwerkt.

Tibbensteeg 9

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verplaatst zodat de paardenbak binnen het woonvlak valt. De oppervlakte van de woonbestemming blijft hetzelfde.

Stationsweg 2 en 4 / Meeleweg 100, 102 en 104

Op de plankaart wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden:5' aan het bestemmingsvlak 'Wonen' toegevoegd.

Provinciaal InpassingsPlan (Pip) N340/N48 vastgesteld 11 april 2018

Op de plankaart wordt een deel van het perceel Dennenkamp weer omgezet naar een woonbestemming zodat de regels van het moederplan met de daarop volgende herzieningen ook op het gehele perceel van toepassing is.

Staphorsterweg 12

Op de plankaart wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' toegevoegd aan de schuur.

Vossersteeg 103, 105, 107 en 109

Op de plankaart wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden:4' aan het bestemmingsvlak 'Wonen' toegevoegd.

Vilstersedijk 13/13A

Op de plankaart wordt de aanduiding 'recreatief nachtverblijf' toegevoegd aan een recreatief vakantiehuisje.

Percelen bestemmingsplan N348, Lemelerveld

Op de plankaart wordt de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' toegevoegd zodat de regels van het moederplan met de daarop volgende herzieningen op deze percelen van toepassing zijn.

Markeweg 9

Op de plankaart worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' op delen van het perceel omgewisseld. In ruil daarvoor wordt de bestemming 'Natuur' groter en de bestemming 'Wonen' wordt verkleind.

Meeleweg 110

Het erfinrichtingsplan voor Meeleweg 110 (en 110A) is gewijzigd vanwege vereisten van het Waterschap voor de erftoegang.

Landweg 2

Het erfinrichtingsplan voor Landweg 2 (m.b.t. de vier compensatiekavels) is gewijzigd. Voor de keuze van erfinrichting is voor Hoenderweg 1B een andere optie gekozen dan die eerste instantie was uitgewerkt en opgenomen in het bestemmingsplan. De huidige gekozen optie is ook verwoord in het advies van Het Oversticht. Hierdoor is de situering van de bebouwing aangepast. Voor Hoenderweg 1C is door de vorige eigenaar besloten een kleinere kavel te verkopen dan in eerste instantie was afgesproken. Daarom moest de situering van de bebouwing iets gewijzigd worden en is het erfinrichtingsplan daarop aangepast.

Hessenweg 37 en 39

Uit dossieronderzoek is gebleken dat op de percelen Hessenweg 37 en 39 twee woningen staan, terwijl volgens de verbeelding maar één woning is toegestaan. Dit wordt gewijzigd in die zin dat op deze twee percelen aan de verbeelding de maatvoering : maximaal aantal woningen: 2, wordt toegevoegd.

Oude Hessenweg 2/2A

Uit dossieronderzoek is gebleken dat op de percelen Oude Hessenweg 2/2A twee woningen staan, terwijl volgens de verbeelding maar één woning is toegestaan. Dit wordt gewijzigd in die zin dat op deze twee percelen aan de verbeelding de maatvoering : maximaal aantal woningen: 2, wordt toegevoegd.

Berkendijk 28 en 30

In 2007 is met de rood voor regeling die op dat moment van toepassing was op het voormalig agrarisch erf Berkendijk 28 een compensatiewoning (Berkendijk 30) gerealiseerd. Recentelijk is geconstateerd dat de woning Berkendijk 30 niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 2013. Met dit verzamelplan wordt deze fout hersteld en de verbeelding aangepast.

4.5 Opgenomen wijzigingsplannen en herzieningen

Een tweetal wijzigingsplannen en vier losse herzieningen zijn opgenomen in het 7e Verzamelplan.

4.5.1 Welsummerweg 34 en 36

Wijzigingsplan voor het verplaatsen van de bestemming 'Wonen' met tien meter. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om op het perceel Welsummerweg 36 een stal/berging en op het perceel Welsummerweg 34 een vervangende woning met bijgebouwen te realiseren. Het wijzigingsplan is sinds 4 juli 2014 onherroepelijk.

4.5.2 EHS De Stokte

Wijzigingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur' waardoor natuurontwikkeling plaats kon vinden. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op percelen die ten noordwesten van de Vecht en ten zuidoosten van de weg De Stokte en de weg de Oude Oever liggen. Het wijzigingsplan is sinds 18 september 2015 onherroepelijk.

4.5.3 Meeleweg 47

Bestemmingsplan waarbij met toepassing van de Rood voor Rood regeling in een bestaande schuur een extra woning gerealiseerd kon worden en de agrarische bestemming in een woonbestemming is gewijzigd op het perceel Meeleweg 47. Het bestemmingsplan is sinds 21 november 2014 onherroepelijk.

4.5.4 Middeldijk 21 en Westeinde 86

Bestemmingsplan voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Middeldijk 21 met toepassing van de Rood voor Rood regeling in combinatie met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. En in de bestaande karakteristieke deel aan het Westeinde 86 konden twee wooneenheden gerealiseerd worden naast de bestaande woning. Het bestemmingsplan is sinds 24 juli 2015 onherroepelijk.

4.5.4.1 Welstandscriteria

De toetsingscriteria in deze paragraaf werken aanvullend op welstandscriteria uit de welstandsnota. Als de welstandsnota hetzelfde regelt als de criteria die in deze paragraaf zijn geformuleerd, zijn de criteria uit deze paragraaf leidend.

Middeldijk 21

- De nieuw te bouwen woning moet aansluiten op de bestaande bebouwing op het perceel, in een moderne vormgeving die aansluit op de uitbouw van de boerderij.
- De nieuwe bijgebouwen hebben een ingetogen verschijning, qua materialisatie

ondergeschikt aan de woningen met materialen die mooi verouderen. (hout, steen, zink etc.).

Westeinde 86

- Bebouwing met kwaliteit (donkere, neutrale kleuren) met materialen die mooi verouderen. (hout, steen, zink etc.).

4.5.5 Staphorsterweg 12

Bestemmingsplan voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Staphorsterweg 12 met toepassing van de Rood voor Rood regeling en de agrarische bestemming in een woonbestemming is gewijzigd. Het bestemmingsplan is sinds 20 mei 2016 onherroepelijk.

4.5.6 Westeinde 37

Bestemmingsplan voor het realiseren van een extra woonbestemming op het perceel Westeinde 37 met toepassing van de Rood voor Rood regeling en de bestaande (agrarische) boerderij als reguliere woning gebruikt kan worden. Vanwege de gedeelde agrarische bestemming met Westeinde 35 heeft dit perceel ook een woonbestemming gekregen. Het bestemmingsplan is sinds 8 augustus 2019 onherroepelijk.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk worden, voor zover nodig, de van het bestemmingsplan deulitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de digitale verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

5.1 Wijzigingen in de regels Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen

De volgende bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen worden met dit bestemmingsplan gewijzigd. De overige regels van het bestemmingsplan Buitengebied en voor zover tot nu toe zijn herzien blijven van toepassing.

In **artikel 1** zijn de volgende begripsbepalingen aangevuld met de nieuwe begrippen: 'eigen energieverbruik', 'gastouderopvang', 'kleinschalige kinderdagopvang', 'middelgrote kinderdagopvang', 'voormalige agrarische bedrijfsgebouwen', 'participatie' en 'sociale indicatie'. Verder is het begrip 'duurzame recreatiewoning' gewijzigd in 'energieneutrale recreatiewoning'.

In **artikel 3** Agrarisch wordt in 3.1 in de tabel 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' toegevoegd en wordt onder v 'bomenteelt', onder w 'landschapselement' en onder x 'vrijwaringszone - molenbiotoop' toegevoegd.

Verder wordt in 3.1 onder q zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang verwijderd. En wordt kleinschalige kinderdagopvang toegevoegd.

In 3.2.4 onder a sub 4 wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een windturbine verwijderd.

In 3.4.1 onder h en i is de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een inwoonsituatie verwijderd en onder l voor een windturbine.

In 3.4.1 onder i wordt de zinsnede 'waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen' toegevoegd zodat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die bij het hoofdgebouw zijn/worden aangetrokken niet later alsnog teruggebouwd kunnen worden.

In 3.5.1 onder k worden de specifieke regels voor het strijdig gebruik voor zorgboerderijen en kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang en onder o die van de opgenomen herziening voor het perceel Meeleweg 47 opgenomen.

In 3.6.3 onder k wordt de afwijkingsmogelijkheid voor middelgrote voorzieningen voor kinderopvang en voor een zorgboerderij toegevoegd. Onder h wordt het woordje te verwijderd zodat de zin goed doorloopt.

In 3.8.1 onder d sub b wordt de mogelijkheid tot woningsplitsing onder voorwaarden verruimd.

In **artikel 4** wordt in lid 4.4.1 onder f de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een inwoonsituatie verwijderd.

In **artikel 5** wordt in 5.1 onder q zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang verwijderd.

In 5.2.4 onder a sub 5 wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een windturbine verwijderd.

In 5.4.1 onder h en i is de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een inwoonsituatie verwijderd en onder l voor een windturbine.

In 5.4.1 onder i wordt de zinsnede 'waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen' toegevoegd zodat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die bij het hoofdgebouw zijn/worden aangetrokken niet later alsnog teruggebouwd kunnen worden.

In 5.5.1 onder j worden de specifieke regels voor het strijdig gebruik voor zorgboerderijen en kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang opgenomen.

In 5.6.3 onder k wordt de afwijkingsmogelijkheid voor middelgrote voorzieningen voor kinderopvang en voor een zorgboerderij toegevoegd.

In 5.8.1 onder d sub b wordt de mogelijkheid tot woningsplitsing onder voorwaarden verruimd.

In **artikel 6** in 6.4.1 onder e is de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een woonsituatie verwijderd,

In 6.7.1 onder a Wijzigen naar wonen wordt lid b toegevoegd waarin de mogelijkheid tot woningsplitsing van de voormalige bedrijfswooning onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt vanaf 900 m³.

In **artikel 20** in 20.4.1 is het woord 'duurzame' gewijzigd in 'energieneutrale' vanwege de nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw.

In **artikel 27** is in de bestemmingsomschrijving onder e vrijwaringszone - molenbiotop, onder f 'erf zonder bebouwing' en onder g reconstructiewetzone - verwevingsgebied toegevoegd.

In 27.2.1 Woningen onder c is het woord inhoud gewijzigd in inhoudsmaat, onder h is de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen zodat binnen deze aanduiding geen woningen gebouwd kunnen worden, onder m zijn de bouwregels vanwege de hogere grenswaarden geluidhinder voor het perceel Westeinde 37 overgenomen uit de in dit verzamelplan opgenomen 11e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 37, onder o zijn de welstandscriteria voor de percelen Middeldijk 21 en Westeinde 86 overgenomen uit de in dit verzamelplan opgenomen 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 86 en Middeldijk 21, onder j wordt verwezen naar de welstandscriteria voor het perceel Staphorsterweg 12 en de compensatiekavel Staphorsterweg 14 overgenomen uit de in dit verzamelplan opgenomen 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Staphorsterweg 12. Ook voor de percelen Welsummerweg 26, Vossiersteeg 12 B en Vossiersteeg 89-91 wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsplannen.

In 27.2.2 onder l zijn de welstandscriteria voor het perceel Staphorsterweg 12 en de compensatiekavel Staphorsterweg 14 overgenomen uit de in dit verzamelplan opgenomen 8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Staphorsterweg 12, onder m zijn de welstandscriteria voor de percelen Middeldijk 21 en Westeinde 86 overgenomen uit de in dit verzamelplan opgenomen 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Westeinde 86 en Middeldijk 21, onder n is de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen zodat binnen deze aanduiding geen bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden en onder o is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen zodat de karakteristieke bebouwing niet aangetast kan worden.

In 27.2.3 onder c is de aanduiding 'erf zonder bebouwing' opgenomen zodat binnen deze aanduiding geen bouwwerken geen gebouw zijnde gebouwd kunnen worden.

In 27.4.1 onder a en b is de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van een woonsituatie verwijderd en onder b wordt de zinsnede 'waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen' toegevoegd zodat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die bij het hoofdgebouw zijn/worden aangetrokken niet later alsnog teruggebouwd kunnen worden.

In 27.5.1 onder d is voor de uitvoering van de erfinrichtingsplannen van De Brandt 1, 3 en 5, Peezeweg 15 en 17, Tolhuisweg 8, Knuvendijk 1, Middeldijk 51, Brouwersweg 1, Welsummerweg 34 en 36, Meeleweg 47, Markeweg 14, Oosterhulst 43 en 45, Welsummerweg 26, Zwartweg 7, Den Hulst 7, Vossiersteeg 89-91, Zwartjeslandweg 2, Knuvendijk 3, Staphorsterweg 12 en Westeinde 37 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

In 27.5.1 is lid g toegevoegd strijdig gebruik voor Middeldijk 21 en Westeinde 86 vanwege het behoud van de karakteristiek van de bebouwing en onder k voor Meeleweg 47 als het perceel niet volgens de voorwaarden wordt ingericht.

In 27.6.2. is het afwegingskader aangevuld voor meer verduidelijking.

In 27.7.1 onder a is het woord 'splitsen' toegevoegd en in 27.7.1 onder a sub c is een afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing mogelijk gemaakt onder voorwaarden voor woningen vanaf 900 m³.

In **artikel 46** zijn de bouw- en afwijkingsregels en afwegingskader opgenomen voor kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur'.

In **artikel 47** in 47.1.1 onder i en j is de afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels voor het perceel Meeleweg 47 opgenomen en onder k is de afwijkingsmogelijkheid voor inwoning opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden'. In 47.1.3 zijn de nadere eisen voor inwoning opgenomen.

In **artikel 51** onder 51.1 is lid 9 toegevoegd zodat bomen of andere houtopstanden gekapt kunnen worden ter uitvoering van landschappelijke inpassing of een goedgekeurd erfinrichtingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen is opgenomen dat de verschillende ontwikkelingen economisch uitvoerbaar zijn.

De ambtshalve wijzigingen zijn geen nieuwe ontwikkelingen maar het vastleggen van de huidige situatie of verbeteren van onjuistheden in de regels. Deze zijn daarom ook economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Er heeft geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Wel heeft in deze fase het Overleg volgens artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

7.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden of is op een andere manier voorzien in het vooroverleg. Hierna is dit aangegeven en is indien nodig de reactie hierop van de gemeente aangegeven.

Daarnaast hebben alle initiatiefnemers zelf hun omgeving geïnformeerd over hun plannen.

7.1.1 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In de verschillende ruimtelijke onderbouwingen is opgenomen dat het watertoetsproces digitaal doorlopen is. Hieruit zijn een aantal opmerkingen van het Waterschap gekomen. De uitkomsten hiervan zijn in de betreffende ruimtelijke onderbouwingen opgenomen.

Met het doorlopen van het watertoetsproces is voldaan aan het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro met het Waterschap.

7.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is op 23 juni 2020 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het '7e verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen'.

Op 30 juni 2020 heeft de provincie laten weten in te kunnen stemmen met het plan zoals het nu voorligt. Het plan is niet in strijd met het provinciale ruimtelijk beleid en de provincie ziet vanuit provinciaal belang geen beletsel voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 16 december 2020 tot en met 26 januari 2021. Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties. Er is een/geen zienswijze binnengekomen.

In Bijlage 16 Nota van Zienswijzen en Kennisgeving zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is een overzicht van de reacties op de kennisgeving aan instanties en de ambtshalve wijzigingen voor de vaststelling van dit plan opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen** met identificatienummer NL.IMRO.0148.7eVerzamelplanBG-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

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

Dit plan is een aanvulling op het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 24 juni 2013, met dien verstande dat:

- a. de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen op 24 juni 2013, en voorzover sindsdien herzien en inclusief enkele wijzigingen in nummering en technische aanpassingen, zijn herzien voor zover is aangegeven in **gearceerde tekst** en **doorhalingen**
- b. van de in dit plan op de verbeelding opgenomen bestemmingen de verbeelding van het 4e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2018, voor zover het betreft de enkelbestemming inclusief alle ter plaatse geldende aanduidingen en dubbelbestemmingen wordt vervangen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanhuisverbonden beroep en bedrijf:

het uitoefenen van een beroep, niet zijnde een kapper, dat in een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, en waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Onder het aanhuisverbonden beroep worden tevens gerekend internetwinkels en webshops.

1.6 afwijken:

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

1.7 agrarisch aanverwante nevenfunctie:

een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten naast een agrarisch bedrijf die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inpandige opslag en stalling van agrarische producten.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een pelsdierhouderij.

1.9 agrarisch medegebruik:

agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan.

1.10 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving.

1.11 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de (bedrijfs)woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.15 bedrijf:

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

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.18 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.19 beleidsregel:

onderdeel van een door het College van B&W en/of de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument.

1.20 belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen.

1.21 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.22 bestaand:

- Met betrekking tot bebouwing:
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, met uitzondering van die bebouwing die is ingezet volgens de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied".
- Met betrekking tot gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bevi-inrichting:

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ¹.

1.26 bijbehorend bouwwerk:

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

1.27 boom:

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

1.28 boomkwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters.

1.29 boomwaarde:

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

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwlaag:

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

1.32 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

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

1.36 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter (zoals stacaravan, trekkershut, tenthuisje).

1.37 buitengebied gebonden bedrijf:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loon- en grondverzet bedrijven en agrarische hulpbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- bijenteelt en hoveniersbedrijf.

1.38 camperplaatsen:

recreatief nachtverblijf waarbij sprake is van maximaal 15 camperplaatsen voor mobiele kampeerauto's per perceel, met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de percelen op dit moment kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie O, nummers 613, 685 en 688 (Ruitenveen 4/4a) gezamenlijk geldt dat er maximaal 15 camperplaatsen toegestaan zijn.

1.39 carport:

een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden.

1.40 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.41 cultuurhistorischewaarde:

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

1.42 dagbesteding en logeren:

het voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag aanbieden van activiteiten die hun integratie in de maatschappij stimuleren. Deze activiteiten vinden plaats in de dag periode met een maximum van 40 aantal gelijktijdig aanwezige personen, exclusief de bewoners. Voor de nachtperiode is uitsluitend logeren toegestaan met een maximum van 7 aaneengesloten nachten met een maximum van 12 gelijktijdig aanwezige personen, exclusief de bewoners.

1.43 dagrecreatieve voorzieningen:

dagrecreatie welke zich, in principe, afspeelt tussen zonsopgang en zonsondergang en niet is gericht op horeca. Onder dagrecreatieve voorzieningen vallen verschillende vormen van buitengebiedgebonden recreatie. Hieronder vallen onder andere routegebonden recreatie, waterrecreatie, cultuurtoerisme, natuurtoerisme, recreatieterreinen en visvijvers etc.

1.44 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.45 detailhandel:

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

1.46 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in omvangrijke producten en materialen, als keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting waaronder meubelen, auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkten en tuincentra.

1.47 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.48 dierenactiviteiten:

een dierenhotel voor maximaal 10 honden, 20 katten en 10 kleine huisdieren, voerverkoop voor dieren met een maximale oppervlakte van 25 m², (honden)speelveld, hondenuitlaatservice en gedragsbegeleiding hond en baas voor maximaal 10 personen.

1.49 discotheek:

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken.

1.50 energieneutrale recreatiewoning:

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

1.51 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.52 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.53 eigen energieverbruik:

de gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

1.54 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.55 extensieve dagrecreatie:

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

1.56 gastouderopvang

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder binnen een bedrijfswoning of woning, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.57 gebouw:

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

1.58 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.59 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.60 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

1.61 groepsaccommodatie:

een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 350 m² bedraagt en het aantal slaapplekken ten hoogste 50 bedraagt;

1.62 halfvrijstaande woning:

twee-aaneengebouwde woningen.

1.63 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.64 horeca(bedrijf):

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

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

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.65 houtopstand:

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

1.66 inkoopstation:

afzonderlijke technische ruimte waar toelevering van windenergie vanaf het windmolenpark op het openbaar net plaatsvindt.

1.67 internetwinkel/webshop:

een met een aanhuisverbonden beroep te vergelijken activiteit waarbij sprake is van een online etalage waarbij diensten en producten kunnen worden aangeschaft via het internet. Er is daarbij geen sprake van de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.68 inwoning:

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning of de maximaal toegestane inhoud van een nieuwe woning en woningsplitsing niet is toegestaan.

1.69 jeugdopvang en wonen:

het opvangen en laten logeren en wonen van kinderen en jongvolwassenen in semi-gezinsverband danwel in en maximaal 5 semi-zelfstandige woonruimten binnen de bestaande bebouwing

1.70 kampeerboerderij:

een bedrijfsgebouw of gedeelte daarvan van een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf dat geschikt is gemaakt door veelal tijdelijke voorzieningen voor recreatief (nacht-)verblijf gedurende een beperkte periode per jaar;

1.71 kinderdagverblijf:

het kleinschalig bedrijfsmatig (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, tot de eerste dag van de maand waarop het basisonderwijs voor die kinderen begint (kinderopvang) en de opvang van kinderen tot 13 jaar voor of na schooltijd of tijdens schoolvakanties (buitenschoolse opvang) op een locatie waar deze kinderen niet hun hoofdverblijf hebben, waarbij het maximum aantal kindplaatsen wordt gesteld op 35 voor kinderopvang en 20 voor buitenschoolse opvang;

1.72 kleinschalige kinderdagopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

1.73 (mobiel) kampeermiddel:

een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter (zoals tent, caravan, camper).

1.74 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.75 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.76 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein ten behoeve van het al dan niet jaarrond kleinschalig kamperen.

1.77 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.78 landschappelijke waarde:

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

1.79 LPG-doorzet:

de afzet van LPG in m³ per jaar.

1.80 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.81 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, expositieruimten: al dan niet in samenhang met en gebruik als groepsaccommodatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.82 manege:

bedrijf bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen dat uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het managebedrijf.

1.83 middelgrote kinderdagopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van tussen de zes en dertig kinderen, waaronder begrepen kleinschalig peuterspeelzaalwerk.

1.84 milieugevoelige functie

een woonfunctie, met inbegrip van andere verblijfsfuncties, zoals een aan huis verbonden beroep of bedrijf en gastenverblijf.

1.85 nadere eis:

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

1.86 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.87 NGE:

nederlandse Grootte Eenheid: een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

1.88 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.89 ondergeschikte (bijbehorende) horeca:

een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank (niet zijnde alcohol op het perceel Hammerweg 10 en op het perceel kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie N nummer 1493) en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

1.90 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen.

1.91 paardenbak:

niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 60 m bij 20 m;

1.92 paardenhouderij:

- Productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden.
- Gebruiksgericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde een manege.

1.93 participatie:

het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden wordt bedoelt burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

1.94 passantenhaven:

gronden (i.c. met water) die (dat) in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van een ligplaats aan recreatievaartuigen voor een beperkte termijn.

1.95 peil:

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

1.96 pensionstal:

derden de gelegenheid bieden om hun paarden en pony's te stallen, te weiden en te laten verzorgen, niet zijnde een manege, waarbij maximaal 10 paarden op het perceel aanwezig mogen zijn.

1.97 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.98 plattelandswoning:

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inclusief aanhuisverbonden beroep.

1.99 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.100 professioneel vuurwerk:

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.101 prostitutie:

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

1.102 relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bestemmingsvlakken één vlak vormen.

1.103 recreatiewoning:

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

1.104 safaritent:

een bouwwerk geen gebouw zijnde voor recreatief nachtverblijf, waarbij op een vlonder een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden en dak van tentdoek en waarbij geldt voor het perceel Vilstersedijk 13 dat er maximaal 3 safaritenten op het perceel aanwezig mogen zijn.

1.105 seksinrichting:

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

1.106 sociale indicatie:

de noodzaak van verzorging van de ouder of een ander familielid.

1.107 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de **Staat van Bedrijfsactiviteiten** die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.108 stacaravan:

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

1.109 stalling en verhuur van landbouw voertuigen:

een bouwwerk dat gebruikt wordt voor de stalling en verhuur van landbouw voertuigen, waarbij de verhuur ondergeschikt is aan de stalling.

1.110 sterlocatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied', waar:

- a. een perspectiefvol agrarisch bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te groeien tot een omvang van minimaal 175 Nederlandse grootte eenheid (nge) of,
- b. een perspectiefvol gemengd agrarisch bedrijf is gevestigd dat kan doorgroeien tot een omvang van minimaal 175 NGE en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 NGE kan groeien.

1.111 sportkantine:

een verblijfslocatie waarin verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening.

1.112 tenthuisje:

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, waarbij op een grondplaat een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden van hout en/of tentdoek en een dak van tentdoek.

1.113 trekkershut:

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf van passanten.

1.114 turbine:

schoepenrad dat in beweging wordt gebracht door de kracht van luchtstroom, van stoom of vallend water.

1.115 uitbouw:

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

1.116 vakantie- en groepsaccommodatie:

gebouw of gebouwen die geschikt is voor recreatief verblijf in de vorm van groepsaccommodatie en boerderijkamers voor totaal maximaal 24 personen en de daarbij behorende buitenruimte.

1.117 vellen:

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

1.118 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (Let op!. Dit is dus de netto-vloeroppervlakte).

1.119 volkstuin:

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.120 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:

gebouwen op percelen die in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998 een agrarische bestemming hadden.

1.121 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, of niet aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.122 vrijstaande woning:

een op zichzelf staande woning.

1.123 vuurwerkbedrijf:

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.124 wellness-camperplaatsen:

recreatief nachtverblijf waarbij maximaal sprake is van 15 camperplaatsen voor mobiele kampeerauto's, met wellness- en/of andere recreatieve voorzieningen;

1.125 Wgh-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

1.126 windenergie:

energie uit een windturbine.

1.127 windturbine:

door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.128 winkel:

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

1.129 woning:

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

1.130 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.131 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

1.132 zoekgebied:

het gebied, dat groter is dan het eigenlijke bouwperceel, en waarbinnen de agrarische bebouwing moet worden opgericht; het zoekgebied heeft een oppervlakte van circa 30.000 m² terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m², afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

1.133 zorgboerderij:

het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot zorg aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in de vorm van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard.

1.134 zorgwonen:

bewoning van gebouwen door en/of verzorging van ouderen en/of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking met een maximum van 8 personen en het aanbieden van dagbesteding voor mensen met een zorg of hulpvraag.

1.135 zweefvliegsport:

het recreatief zweefvliegen met zweefvliegtuigen waaronder zelfstartende zweefvliegtuigen, vliegtuigen die noodzakelijk zijn voor het doen opstijgen van de zweefvliegtuigen (sleepvliegtuigen) en TMG's (Touring Motor Glider).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *Afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

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

2.1.3 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *De breedte van een gebouw:*

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

2.1.5 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 *De goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *De inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.1.9 *De ashoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan het hart van de rotor = wieken.

2.1.10 *De tiphoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de rotor in de hoogste stand van de rotor = wieken

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan op de adressen zoals genoemd in **Bijlage 77 Percelen intensieve veehouderij**;
- b. boomkwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- c. pelsdierhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij';
- d. schuilstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal';
- e. gebruiksgerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. schaapskooi, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi';
- g. ijsbaan ten behoeve van de recreatieve beoefening van de schaatssport, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- h. bosaanleg, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- i. hondendressuurterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- j. camperplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen';
- k. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- l. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties

Tabel 3.1 nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	Maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		
ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' een Agrarisch loonbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' een caravanstalling	*	*

ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' een Hoveniersbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' een Jeugdopvang	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' een Kampeerboerderij	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'kampeeterrein' een Kleinschalig kampeeterrein	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'opslag' Opslag	*	*
'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin' een Mestbassin	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandelsbedrijf' een veehandelsbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' een schuur	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf' een Rietdekkersbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' een transportbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers' Boerderijkamers	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - atelier en hobbyruimte' een atelier en hobbyruimte	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - safaritenten' safaritenten	-	-

- nvt

* zoals aangeduid op de verbeelding.

m. bestaande infrastructurele voorzieningen;

n. de waterhuishouding;

o. extensieve dagrecreatie;

p. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;

q. zorgboerderijen; kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang; kleinschalige kinderdagopvang;

r. paardenbak, met dien verstande dat:

1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;

2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan danwel ter plekke van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak";

s. het behoud van natuur- en landschapswaarden,

t. het aanleggen onderhouden en in stand houden van een hoogstam fruitgaard in overeenstemming met Bijlage 121 Erfinrichtingsplan Korenweg 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- landschappelijke fruitgaard';

u. het aanleggen en onderhouden en in standhouden van een groensingel in overeenstemming met Bijlage 100 Beeldkwaliteitsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13 ter plaatse van de aanduiding "groen";

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

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

- perceels- en erfbeplantingen;
 - kleinschaligheid alsmede de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
 - verkavelingsstructuur zoals deze tot uitdrukking komt in het verkavelingspatroon en de dat patroon ondersteunende landschapselementen, ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur';
 - openheid, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement'.
- v. bomenteelt, ter plaatse van de aanduiding 'Bomenteelt ' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan;
- w. landschapselement, ter plaatse van de aanduiding 'Landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf;
- x. vrijwaringszone - molenbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het zoekgebied en daarbinnen uitsluitend op het bouwperceel worden gebouwd en uitsluitend ten dienste van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan:
1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a of b waarbij tevens een 'oppervlakte' is aangeduid maximaal deze aangeduide oppervlakte;
- en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **3.2.4 onder a** worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat:
1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- d. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 m bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
 4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
- e. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten;
- f. uitbreiding van het bestaande oppervlak aan bedrijfsgebouwen op het perceel De **Hooigraven 3** mag uitsluitend plaatsvinden in de directe omgeving van de bestaande

bedrijfswoning, waarbij het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen op het gehele bouwperceel maximaal 687 m² is. Daarbij dient sprake te zijn van compact bouwen.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in lid **3.2.1 onder a** genoemde bouwperceel;
- b. per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' of het bestaande aantal, mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

3.2.3 *Bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in lid **3.2.1 onder a** genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, een en ander onverminderd het bepaalde in lid **3.2.1**;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van:
 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen bedraagt ten hoogste 12 m;
 2. mestsilo's, exclusief afdichting, bedraagt ten hoogste 6 m bedragen;
 3. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest en mestplaten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 4. één windturbine bedraagt ten hoogste 15 m (as-hoogte);
 5. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1,2, en 3 en 4 uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in lid **3.2.1 onder a**, en met dien verstande dat het bouwplan van de onder lid 4 genoemde windturbine vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;

- b. de bouwwerken genoemd in lid **3.2.4 onder a sub 5** mogen ook buiten het bouwperceel worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in lid **3.2.4 onder a sub 5** blijven buiten beschouwing bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a en b mogen buiten het zoekgebied zoals bedoeld in lid **3.2.1 onder a**, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en waarvoor bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bedrijf ;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **3.2** zijn burgemeester en

wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 48 lid 48.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

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

- a. lid 3.2.1 onder a voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
 1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
 2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
 4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd;
- b. lid 3.2.1 onder a juncto lid 1.8 ten behoeve van de oprichting van (teeltondersteunende) kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste bedraagt 500 m² bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;
 3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. lid 3.2.1 onder d sub 1 en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- d. lid 3.2.1 onder d sub 2 voor wat betreft de goothoogte van een stal met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- e. lid 3.2.1 onder d sub 3 voor wat betreft de bouwhoogte van een met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. lid 3.2.1 onder d sub 4 en/of 3.2.2 onder d en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- g. lid 3.2.1 onder e en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- h. lid 3.2.2 onder b voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
 1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 3. de inhoud van de woning/de bouwmassa ten behoeve van de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot ten hoogste 1.000 m³; met dien verstande dat:
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf noodzakelijk is;
- i. lid 3.2.2 onder b en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, al dan niet in combinatie met het huisvesten van twee huishoudens conform 3.4.1 onder h; waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw

- (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen.
- j. lid **3.2.3 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **3.2.3 onder e** opgenomen afstand te voldoen.
 - k. lid **3.2.4 onder a** voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een voedersilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25
 - l. lid **3.2.4 onder a** voor het bouwen van één of meerdere windturbines, met dien verstande dat:
 - 1. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap;
 - 2. de as-hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;

3.4.2 Afwegingskader

Een in **3.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de ruimtelijke kwaliteit.
- e. de vliegveiligheid rond het zweefvliegveld, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'luchtverkeer'.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 100 m² aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met "bomenteelt";
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.
- i. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarisch bedrijf en ten dienste van de bestemming '**Bedrijf - Windturbine**', uitgezonderd een bedrijfswoning die is aangeduid met 'plattelandswoning' waar de bedrijfswoning door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning).
- j. het gebruiken van gronden met de aanduiding "landschappelijke fruitgaard" zoals aangegeven in Bijlage 121 Erfinrichtingsplan Korenweg 1 en behorende bij deze regels niet zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de bouwplannen op het perceel "direct ten noorden van Korenweg 1, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie O, perceelnummer 84" zoals aangegeven in Bijlage 121 of niet in

stand wordt gehouden.

- k. het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen voor zorgboerderijen en voorzieningen voor kinderdagopvang, groter dan een kleinschalige kinderdagopvang.
- l. het gebruiken van de gronden en/of opstallen die niet volgens Bijlage 92 voor het perceel De Hooigraven 3 en Bijlage 102 Landschappelijk inpassingsplan Statumweg 1 en 4/4a, Bijlage 112 Erfinrichtingsplan Marshoekersteeg 5 - 7, Bijlage 113 Erfinrichtingsplan Schapendrift 7A, en behorende bij deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de betreffende herziening van het bestemmingsplan waarin dit betreffende plan voor het eerst is toegestaan of na inrichting niet in stand worden gehouden of als de karakteristiek van de bebouwing op het perceel Marshoekersteeg 5-7 niet wordt behouden.
- m. het gebruiken van de gronden en/of opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel Ruitenveen 4/4A en Jagtclusteralee 1 volgens Bijlage 43.
- n. buitenopslag voor nevenfuncties.
- o. het gebruik van de gronden met de bestemming "Agrarisch" op het perceel Meeleweg 47 waarbij de gronden binnen de bestemming Agrarisch niet volgens Bijlage 21 van deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden. De inrichting bestaat uit:
 - Realisatie van een zichtlijn vanaf de weg naar het achterland;
 - Versterking van kavelgrenzen met streekeigen beplanting;
 - Aanplant hoogstamboomgaard als verbindend element tussen gebouwensemble en aanwezige moderne schuur, haag van meidoorn rond de boomgaard;
 - Twee van de drie paardenkastanjes in tuin verwijderen, middelste laten ontwikkelen tot solitaire boom;
 - Zes Italiaanse zuilpopulieren verwijderen ten behoeve van zichtlijn en versterking streekeigenheid;
 - Erfbosje realiseren achter moderne schuur (ontsluiting houden/verbeteren);
 - Aanplant bosjes (struikvormers) westzijde nieuwe schuur in groepen ten behoeve van wandbreking;
 - witte deur te vervangen door een donkere deur.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

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

- a. lid 3.5.1 **onder f** ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, met inachtneming van het volgende:
 - 1. aan de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwperceel;
 - 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingssilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
 - 4. de biomassavergisting dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. lid 3.5.1 **onder g** ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid 3.5.1 **onder d en i** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning).
- d. lid 3.5.1 **onder i** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

3.6.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de afwijking in lid 3.6.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke

- uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in lid **3.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in lid **3.6.1 onder c** wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **3.6.1 onder d** geldt tevens dat:
 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 3. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

3.6.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **3.1** en **3.5.1** voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfunctie ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat voor deze nevenactiviteit de bestaande bebouwing niet geschikt is en dat de uitbreiding noodzakelijk is. De uitbreiding dient binnen het bouwperceel plaats te vinden.
- c. de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en de nevenfunctie;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. buitenopslag voor de nevenfunctie niet is toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot dient te zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel plaats te vinden;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- j. de oppervlakte aan gebouwen dat in gebruik is voor de nevenactiviteiten mag maximaal 50% van het totale oppervlakte aan gebouwen zijn met een maximum van 850 m²;
- k. lid 3.5.1 **onder k** onder voorwaarden wordt toegestaan dat in bestaande bedrijfsgebouwen (middelgrote) voorzieningen voor kinderdagopvang of zorgboerderijen worden gerealiseerd waarbij tevens geldt dat:
 1. uit een bedrijfsplan moet blijken dat er te allen tijde sprake blijft van een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf;
 2. er op een geitenhouderij of binnen een straal van 1 km van geitenhouderijen geen kinderopvang mag worden gerealiseerd;
 3. op een varkens- of pluimveehouderij of binnen 250 meter ervan wordt in overleg met de GGD beoordeeld of de gezondheid voldoende wordt beschermd;
 4. er één erftoegang aanwezig mag zijn, van waaruit er een aparte ingang voor de kinderopvang wordt gerealiseerd, afgescheiden van het agrarisch bedrijf.
- l. voor niet-agrarische nevenfuncties ook het volgende geldt:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

- m. voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) tevens het volgende geldt:
 - 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 - 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaappleaatsen per agrarisch bedrijf;
 - 4. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
 - 5. de aanvrager kenbaar maakt op welke permanente bewoning wordt tegengegaan.
- n. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- o. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tevens het volgende geldt:
 - 1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang ten minste 40 NGE bedraagt en bestaande kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 - 2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m² en 3,3 m;
 - 3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
 - 4. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
 - 5. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
 - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel mag plaatsvinden;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
 - 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- p. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.3 onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
- q. De afwijkingsbevoegdheid onder in **3.6.3 onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden
- r. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.3 onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

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

3.7.1 Verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruiter-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 - 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'landschapselement', 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur'.

3.7.2 Uitzonderingen

Lid **3.7.1** is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
- c. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- d. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- e. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Bevoegdheid

a Vergroting oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen, te vergroten met 5.000 m² tot:

- a. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 20.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a' ;
- b. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' ;

één en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en met dien verstande dat:

1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel-het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
3. bij de vergroting van het bouwperceel:
 - a. tot maximaal 15.000 m² door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
 - b. van 15.000 m² tot maximaal 20.000 m² door middel van een inrichtingsplan aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

b Aanwijzing sterlocatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening agrarische bouwpercelen aan te wijzen als 'sterlocatie intensieve veehouderij', onder de voorwaarde dat:

- a. aanwijzing uitsluitend is toegestaan op de adressen zoals genoemd in de '**Bijlage 77 Percelen intensieve veehouderij**';
- b. de aanwijzing tot sterlocatie plaatsvindt ter uitvoering van het Reconstructieplan Salland-Twente;
- c. aantoonbaar sprake dient te zijn van een noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan

wordt opgesteld.

c Mestopslag buiten bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestopslag van al dan niet afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in lid **3.2.1 sub a**, met dien verstande dat:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. de inhoud ten hoogste 2.000 m³ bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m³ indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

d Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:
 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 900 m³;
 2. er een erfinrichtingsplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfs gedeelte herkenbaar blijft.
 3. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

e Wijziging naar andere functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke.

f Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen naar de bestemming **'Natuur'** ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, onder de voorwaarde dat wijziging plaatsvindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

3.8.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzaamd. Onder verzaamd wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in **3.8.1 onder e** uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzaamd. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;

- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch - Glastuinbouw**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven;
- b. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- c. de waterhuishouding;
- d. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel,
- e. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische gronden. Het maximaal aantal glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijven'.

Tabel 4.1 nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	Maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	-	500
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van één reëel glastuinbouwbedrijf;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kas', waarbij de oppervlakte van gebouwen, niet zijnde kassen, niet meer dan 500 m² bedraagt en met dien verstande dat:
 1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
 1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 bedraagt;

Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen (vastgesteld)

2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;
3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt.

4.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. per glastuinbouwbedrijf ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd, danwel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' of het bestaande aantal, mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- b. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- c. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

4.2.3 *Bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, een en ander onverminderd het bepaalde in lid 4.2.1;
- b. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

4.2.4 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 4.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
 1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 48 lid 48.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Afwijken*

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

- a. 4.2.1 onder b ten behoeve van een grotere oppervlakte aan gebouwen, niet zijnde kassen, tot maximaal 1.000 m²;
- b. 4.2.1 onder c sub 1 en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- c. 4.2.1 onder c sub 2 ten behoeve van een goothoogte van ten hoogste 6 m;
- d. 4.2.1 onder c sub 4 en/of 4.2.2 onder c en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm.

- e. **4.2.3 onder d** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan **4.2.3 onder d** opgenomen afstand te voldoen.
- f. **4.2.2 onder a** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 3. de inhoud van de woning/de bouwmassa voor de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat:
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf noodzakelijk is;

4.4.2 Afwegingskader

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de ruimtelijke kwaliteit.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of voor recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan glastuinbouwdoeleinden;
- d. het gebruik van meer dan 100 m² aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
- e. het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf, uitgezonderd een bedrijfswoning die is aangeduid met 'plattelandswoning' waar de bedrijfswoning door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning);
- f. buitenopslag voor nevenfuncties.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regel in:

- a. lid 4.5.1 **onder e** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning).
- b. lid 4.5.1 **onder e** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

4.6.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de afwijking in lid **4.6.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke

- uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in lid **4.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in **4.5.1 onder e** wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieuhinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **4.6.1 onder b** geldt tevens dat:
 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 3. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

4.6.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **4.1** en **4.5** voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties maximaal 850 m² is toegestaan, waarbij de nieuwbouw niet meer dan 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond moet worden dat voor deze nevenactiviteit de bestaande bebouwing niet geschikt is en dat de uitbreiding noodzakelijk is. De uitbreiding dient binnen het bouwperceel plaats te vinden;
- c. de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en de nevenfunctie;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. buitenopslag voor de nevenfuncties is toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot dient te zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel plaats te vindt;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- j. de oppervlakte aan gebouwen dat in gebruik is voor de nevenactiviteiten mag maximaal 50% van het totale oppervlakte aan gebouwen zijn met een maximum van 850 m²;
- k. voor niet-agrarische nevenfuncties ook het volgende geldt:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- l. voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) tevens het volgende geldt:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaappleaatsen per agrarisch bedrijf;
 4. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.
- m. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- n. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterein tevens het volgende geldt:
 1. een kleinschalig kampeerterein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang ten minste 40 NGE bedraagt en bestaande kleinschalige kampeertereinen

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m² en 3,3 m;
 3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
 4. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
 5. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
 - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel mag plaatsvinden;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- o. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.3 onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
 - p. De afwijkingsbevoegdheid onder in **4.6.3 onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van in pandige verblijfseenheden
 - q. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.3 onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan op de adressen zoals genoemd in 'Bijlage 77 **Percelen intensieve veehouderij**';
- b. schuilstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal';
- c. landschapstuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. ooievaarsnest op paal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ooievaarsnest';
- e. bosaanleg, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- f. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- g. hondendressuurterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- h. minigolf als nevenactiviteit bij een tuincentrum, met maximaal 10 bezoekers tegelijkertijd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minigolf';
- i. agrarisch gebonden natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- j. kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- k. boomkwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- l. aanhuisverbonden beroep en bedrijf
- m. behoud van een historische moestuinmuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - moestuinschuur';
- n. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

Tabel 5.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	Maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		
ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' een Agrarisch loonbedrijf	*	*

ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' een caravanstalling	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' een Hoveniersbedrijf	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' een Jeugdopvang	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' een Kampeerboerderij	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' een Kleinschalig kampeerterrein	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'opslag' Opslag	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatie en constructie' mechanisatie en constructie activiteiten	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bandenhandel' een bandenhandel	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers' boerderijkamers	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - luxe boerderijkamers' luxe boerderijkamers	*	*
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeugdopvang en wonen' Jeugdopvang en jeugd wonen	*	*

- nvt

* zoals aangeduid op de verbeelding

o. de waterhuishouding;

p. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;

q. zorgboerderijen; kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang; kleinschalige kinderdagopvang;

r. extensieve dagrecreatie;

s. paardenbak, met dien verstande dat:

1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan danwel ter plekke van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak";

t. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;

u. behoud van openheid;

v. behoud van reliëf;

w. behoud van de verkavelingsstructuur,

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

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

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;

Onder het doel 'behoud van openheid' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
- de open gaten tussen de bebouwing in het lint;
- de grootschalige openheid.

Onder het doel 'behoud van reliëf' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- relatief grote hoogteverschillen, essen en steilranden in het gebied tussen de Vecht en de N340;
- steilranden en microreliëf in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg.

Onder het doel 'behoud van de verkavelingsstructuur' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
 2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld
 3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het zoekgebied en daarbinnen uitsluitend op het bouwperceel worden gebouwd en uitsluitend ten dienste van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m² ;
en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in lid **5.2.4 onder a** worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat:
 1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
 1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 m bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
 4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
 5. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten.
- in afwijking van het bepaalde in 5.2.1 **onder a** is ter plaatse van de aanduiding "schuilhut" een schuilstal toegestaan met een maximum oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²) waarbij maximaal 8 m² als schuilhut voor extensieve dagrecreatie geschikt mag zijn.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in lid **5.2.1 onder a** genoemde bouwperceel;
- per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' of het bestaande aantal, mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en met een inhoud van ten hoogste 750

- m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
 - d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in lid **5.2.1 onder a** genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 75 m² bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, een en ander onverminderd het bepaalde in lid **5.2.1**;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

5.2.4 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van:
 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen bedraagt ten hoogste 12 m;
 2. mestsilo's, exclusief afdichting, bedraagt ten hoogste 6 m bedragen;
 3. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest en mestplaten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 4. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;

5. één windturbine bedraagt ten hoogste 15 m (as-hoogte);

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1, 2, **en 3 en 5** uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in lid **3.2.1 onder a**, **en met dien verstande dat het bouwplan van de onder lid 5 genoemde windturbine vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;**

- b. de bouwwerken genoemd in lid **5.2.4 onder a sub 4** mogen ook buiten het bouwperceel mogen worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in lid **5.2.4 onder a sub 4** blijven buiten beschouwing bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a en b mogen buiten het bouwperceel zoals bedoeld in lid **5.2.1 onder a**, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en waarvoor bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bedrijf;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. in tegenstelling tot het onder 1 en 2 bepaalde is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd – bebouwing uitgesloten' geen bebouwing toegestaan.

5.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **5.2** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
 1. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
 2. de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.

- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **48** lid **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

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

- a. lid **5.2.1 onder a** voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
1. de totale oppervlakte van het zoekgebied niet wordt vergroot;
 2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;
 4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd;
- b. lid **5.2.1 onder a** juncto lid **1.8** voor de oprichting van (teeltondersteunende)kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;
 3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. lid **5.2.1 onder a sub 1** en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- d. lid **5.2.1 onder d sub 2** voor wat betreft de goothoogte van een stal, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- e. lid **5.2.1 onder d sub 3** voor wat betreft de bouwhoogte van een stal met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. lid **5.2.1 onder d sub 4** en/of **5.2.2 onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- g. lid **5.2.1 onder d sub 5** en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- h. lid 5.2.2 onder b** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
 3. de inhoud van de woning/de bouwmassa ten behoeve van de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot ten hoogste 1.000 m³. Met dien verstande dat:
 - er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel;
 - de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf noodzakelijk is;
- i. lid **5.2.2 onder b** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, **al dan niet in combinatie met het huisvesten van twee huishoudens conform 5.4.1 onder h**, waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen.
- j. lid **5.2.3 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **5.2.3 sub e** opgenomen afstand te voldoen.
- k. lid **5.2.4 onder a** voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een torensilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m.

- f. lid 5.2.4 onder a voor het bouwen van één of meerdere windturbines, met dien verstande dat:
- c. uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en het landschap;
- d. de as-hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

5.4.2 Afwegingskader

Een in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke en/of (vochtgebonden) natuurlijke waarden;
- e. de ruimtelijke kwaliteit.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 100 m² aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- h. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april;
- i. het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen die zijn aangeduid met 'plattelandswoning' waar de bedrijfswoning door derden bewoond mag worden (plattelandswoning);
- j. het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen voor zorgboerderijen en voorzieningen voor kinderdagopvang, groter dan een kleinschalige kinderdagopvang;
- k. het gebruiken van de gronden en opstallen die niet volgens Bijlage 114 voor uitvoering van de plannen op het perceel **Millingersteeg 1**, Bijlage 111 voor de inrichting van het perceel **Kemminckhorstweg 2**, en behorende bij deze regels zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden of als de karakteristiek van de bebouwing niet wordt behouden;
- l. het gebruiken van de gronden niet volgens Bijlage 121 van de regels voor **Korenweg 1** (inclusief de percelen op dit moment kadastraal bekend is als gemeente Nieuwleusen, sectie O, perceelnummers 84, 184, 185 en 155), waarbij de exacte ligging van de poel, en de te planten bomen in de natuurlijke inrichting van het voorerf van de Korenweg 1 zodanig is dat er geen strijd ontstaat met de dubbelbestemming "Leiding - Gas", en genoemde percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12

- maanden na het onherroepelijk worden van het 2e Verzamelplan Buitengebied Dalfsen of na inrichting niet in stand worden gehouden.
- m. het gebruiken van de gronden en opstallen niet volgens Bijlage 126, Bijlage 127, Bijlage 128 en Bijlage 129 van de regels voor de percelen **Ankummer Es 11A t/m 11F** (op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N, perceelnummers 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441 en 1433), zoals behorend bij deze regels en genoemde percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de woningen of na inrichting niet in stand worden gehouden.
 - n. het gebruiken van gronden en opstallen niet volgens Bijlage 93 voor het perceel **Maneweg ong. tegenover 1** (op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie Q perceelnummer 2056), zoals behorende bij deze regels en genoemd perceel niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlage in te richten binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van "Chw bestemmingsplan 4e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen" of na inrichting niet in stand te houden.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken

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

- a. lid **5.5.1 onder f** ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, met inachtneming van het volgende:
 1. aan de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwperceel;
 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
 4. de biomassavergistingsinstallatie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. lid **5.5.1 onder g** ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid **5.5.1 onder d en i** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)
- d. lid **5.5.1 onder i** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

5.6.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in **5.6.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in **5.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in artikel **5.6.1 onder d** wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **5.6.1 onder d** geldt dat:
 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 3. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

5.6.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en 5.5 voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot maximaal 850 m² is toegestaan, waarbij de nieuwbouw maximaal 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond wordt dat voor deze nevenactiviteit de bestaande bebouwing niet geschikt is en dat de uitbreiding noodzakelijk is. De uitbreiding dient binnen het bouwperceel plaats te vinden.
- c. de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en de nevenfunctie;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. buitenopslag voor de nevenfunctie niet is toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel plaatsvindt;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden wordt en waar mogelijk wordt versterkt;
- j. de oppervlakte aan gebouwen dat in gebruik is voor de nevenactiviteiten mag maximaal 50% van het totale oppervlakte aan gebouwen zijn met een maximum van 850 m²;
- k. lid 3.5.1 onder k onder voorwaarden wordt toegestaan dat in bestaande bedrijfsgebouwen (middelgrote) voorzieningen voor kinderdagopvang of zorgboerderijen worden gerealiseerd waarbij tevens geldt dat:
 1. uit een bedrijfsplan moet blijken dat er te allen tijde sprake blijft van een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf;
 2. er op een geitenhouderij of binnen een straal van 1 km van geitenhouderijen geen kinderopvang mag worden gerealiseerd;
 3. op een varkens- of pluimveehouderij of binnen 250 meter ervan wordt in overleg met de GGD beoordeeld of de gezondheid voldoende wordt beschermd;
 4. er één erftoegang aanwezig mag zijn, van waaruit er een aparte ingang voor de kinderopvang wordt gerealiseerd, afgescheiden van het agrarisch bedrijf.
- l. voor niet-agrarische nevenfuncties ook het volgende geldt:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) tevens het volgende geldt:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken per agrarisch bedrijf;
 4. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
 5. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.
- n. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- o. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tevens het volgende geldt:
 1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf waarvan de omvang ten minste 40 NGE bedraagt en bestaande kleinschalige kampeerterreinen

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- 2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m² en 3,3 m;
- 3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
- 4. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
- 5. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
 - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel mag plaatsvinden;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
- 6. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- p. Bij de beoordeling van de regel in **5.6.3 onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
- q. De afwijkingsbevoegdheid onder in **5.6.3 onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van in pandige verblijfseenheden
- r. Bij de beoordeling van de regel in **5.6.3 onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

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

5.7.1 Verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 - 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- e. het afgraven en ophogen van gronden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- j. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering, alleen voor zover deze gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- k. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

5.7.2 Uitzonderingen

Lid **5.7.1** is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

5.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **5.7.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Bevoegdheid

a Vergroting oppervlakte van bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen te vergroten met 5.000 m² tot een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Eén en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en met dien verstande dat:

- 1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
- 2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
- 3. bij de vergroting van het bouwperceel door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

b Aanwijzing van sterlocatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening agrarische bouwpercelen aan te wijzen als 'sterlocatie intensieve veehouderij', onder de voorwaarde dat:

- a. aanwijzing uitsluitend is toegestaan op de adressen zoals genoemd in de 'Bijlage 77 Percelen intensieve veehouderij';
- b. de aanwijzing tot sterlocatie plaatsvindt ter uitvoering van het Reconstructieplan Salland-Twente;
- c. aantoonbaar sprake dient te zijn van een noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld.

c Mestopslag buiten het bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestopslag van al dan niet afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in lid **3.2.1 onder a**, met dien verstande dat:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 4 m bedraagt;

- b. de inhoud ten hoogste 2.000 m³ bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m³ indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

d Wijziging naar wonen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:
 - 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 4.000 900 m³;
 - 2. er een erfinrichtingsplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
 - 3. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

e Wijziging naar andere functies.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke.

f Wijziging naar natuur.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen naar de bestemming **'Natuur'** voor bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, onder de voorwaarde dat wijziging plaatsvindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet.

5.8.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid 5.1 niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in lid 5.8.1 onder e uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Bedrijf'** aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend zijn toegestaan:
 1. ambachtelijke en buitengebied gebonden bedrijven, alsmede bedrijven in van categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten** met dien verstande dat op het perceel met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beperkte aanwezigheid' alleen bedrijven gevestigd mogen worden waar tevens sprake is van geen of minimaal verblijf van personeel en bezoekers;
 2. bedrijven ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Bedrijf
'caravanstalling'	Caravanstalling
'specifieke vorm van bedrijf – houtbe- en verwerkingsbedrijf'	Houtbe- en verwerkingsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf – houthandel'	Houthandel
'specifieke vorm van bedrijf - groenrecycling'	Groenrecycling
'opslag'	Opslag
'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'	Bouwbedrijf / Aannemersbedrijf / Montagebedrijf
'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	Tankstation met lpg
'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'	Tankstation zonder lpg
'specifieke vorm van bedrijf - diervoerbedrijf'	Diervoeder
'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf'	Auto- en motorbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - caravancentrum'	Caravancentrum
'specifieke vorm van bedrijf - bouwmaterialenhandel'	Bouwmaterialen / Handel in bestratingsmateriaal
'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf'	Verhuurbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'	Transportbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - antennebedrijf'	Antennebedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	Installatiebedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - sloopbedrijf'	Sloop- en handelsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - composteerplaat'	Composteerplaat
'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij	Veehouderijbedrijf
'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'	(Boom)kwekerij

- b. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- e. detailhandel, niet zijnde productie gebonden, niet is toegestaan,
- f. de gronden zijn bestemd voor de aanleg en behoud van een hakhoutsingel ter plaatse van de aanduiding 'hakhoutsingel' waarbij binnen de dubbelbestemming Leiding - Gas geen

diepwortelende beplanting aangelegd mag worden;
g. aanhuisverbonden beroep en bedrijf.
met daarbij behorende bebouwing, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m² waarbij het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten', het bouwen van gebouwen niet is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' maximaal de aangegeven oppervlakte mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig' alleen een inpandige bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de **6.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de externe veiligheid.
 6. de ruimtelijke kwaliteit
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 48 lid 48.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

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

- a. lid 6.2.1 onder a voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
 1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 4. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
 - bij een uitbreiding van 500 m² tot en met 2.000 m² door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
 - bij een uitbreiding van meer dan 2.000 m² door middel van een inrichtingsplan aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan;
- b. lid 6.2.1 onder d en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- c. lid 6.2.3 onder d en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid 6.2.3 onder d opgenomen afstand te voldoen.
- d. lid 6.2.4 onder b en een bouwhoogte toestaan van maximaal 15 m.
- e. lid 6.2.2: onder a voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
 1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
 2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn.

6.4.2 Afwegingskader

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

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden en opstallen:

- a. niet volgens Bijlage 115, voor uitvoering van de plannen op het perceel Dalmsholterweg 1a behorende bij deze regels, zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden.
- b. niet volgens Bijlage 121 voor de Korenweg 1 (inclusief de percelen op dit moment kadastraal bekend is als gemeente Nieuwleusen, sectie O, perceelnummers 84 en 155) en Bijlage 131 voor Vossiersteeg 91, Bijlage 34 voor Statumweg 4/4a, Bijlage 98 voor het perceel De Stouwe 27 en Oosterveen 56, Bijlage 91, voor het perceel Poppenallee 13, in overeenstemming met genoemde bijlagen binnen 12 maanden na het realiseren van de in de bijlagen aangegeven plannen of na de inrichting niet in stand worden gehouden.
- c. het gebruiken van de gronden op het perceel Poppenallee 13 voor buitenopslag met uitzondering van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding "opslag".
- d. voor het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het bedrijf.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

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

- a. lid 6.1 onder a voor de vestiging van andere bedrijven dan blijktens de nadere aanduiding is aangegeven, alsmede bedrijven van categorie 3.1 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de voorwaarde dat:
 1. het bedrijf in vergelijking met het toegestane bedrijf naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen is;
 2. bij voorkeur ten opzicht van de voorgaande bedrijfsactiviteit een vermindering van de milieubelasting optreedt en met dien verstande dat deze milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorgaande bedrijfsactiviteit.
- b. lid 6.5.1 onder d en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

6.6.2 Afwegingskader

Een in lid **6.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **6.6.1 onder b** geldt dat:
 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 3. de ruimtelijke uitstraling als bedrijf gewaarborgd wordt;
 4. de landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt;
 5. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Bevoegdheid

a Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige bedrijfswoning met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de voormalige bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
 2. er een erfinrichtingsplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
 3. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

6.7.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **6.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de verkeersaanpakking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- e. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 **Bedrijf - Nutsbedrijf**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijf - Nutsbedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut zoals een rioolwaterzuivering en een telefooncentrale;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- c. gasontvangstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation' ;
- d. een gemaal, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal'.

met daarbij behorende gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en terreinen.

7.2 **Bouwregels**

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

7.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan, met dien verstande dat een vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en filterketels bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van zendmasten bedraagt niet meer dan 55 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt niet meer dan 3 m.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden en opstallen:

- a. als deze niet volgens Bijlage 46, voor uitvoering van de plannen op het perceel Hessenweg 8a (Gemaal Broekhuizen) behorende bij deze regels, zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden.

Artikel 8 **Bedrijf - Waterwinning**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **Bedrijf - Waterwinning** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen in casu de winning, bewerking en productie van drinkwater, en in samenhang daarmee een educatief centrum;
- b. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor zover het betreft bestaande wegen en (fiets-)paden;
- c. de extensieve recreatie (recreatieve voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid), dit in afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde onder b;
- d. groenvoorzieningen en beplantingen ten behoeve van een natuurlijke inrichting en de landschappelijke inpassing van het terrein;
- e. voorzieningen ten behoeve van de berging en -retentie van afstromend hemelwater; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken en terreinen.

8.2 **Bouwregels**

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

8.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 6000 m² bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de hoogte van andere-bouwwerken gesitueerd binnen het bouwvlak mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de hoogte van andere-bouwwerken gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

8.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **8.2** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij de toepassing van de in dit artikel opgenomen bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:
 1. omvang en situering van de bebouwing;
 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de landschappelijke inpassing.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **48** lid **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 9 Bedrijf - Windturbine

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Windturbine**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de opwekking en de levering van windenergie;
- b. agrarische gronden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. kraanopstelplaatsen;
- d. inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net met daarbij behorende bebouwing, erven en terreinen

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Windturbines

Voor een windturbine gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is niet meer dan één windturbine toegestaan;
- b. de windturbines binnen de verschillende bestemmingsvlakken dienen dezelfde ashoogte en draairichting van de rotorbladen te hebben;
- c. de tiphoogte mag niet meer dan 126 m bedragen;
- d. de ashoogte mag niet meer dan 85 m bedragen;
- e. de rotordiameter mag niet meer dan 82 m bedragen.

9.2.2 Inkoopstations

Voor een inkoopstation gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per bestemmingsvlak niet meer dan 12 m² bedragen.

9.2.3 Kraanopstelplaatsen

Voor een kraanopstelplaats gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte is gelijk aan maaiveldhoogte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per bestemmingsvlak niet meer dan 1.200 m² bedragen.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

9.2.5 Hekwerken

Voor een hekwerk geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

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

- a. lid **9.2.1 onder d** en toestaan dat de ashoogte wordt vergroot tot maximaal 100 m en de tiphoogte overeenkomstig wordt vergroot;
- b. lid **9.2.1 onder e** en toestaan dat de rotordiameter wordt vergroot tot maximaal 90 m en de tiphoogte overeenkomstig wordt vergroot.

9.3.2 *Afwegingskader*

De in lid **9.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **48** lid **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

9.5 **Specifieke gebruiksregels**

9.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de gronden en de bouwwerken voor de opslag en de stalling van goederen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen;
- c. het gebruik van gebouwen als woning.

9.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het opbrengen van grond ter plaatse van de fundering tot maximaal 1 m boven het ter plaatse geldende peil.

Artikel 10 Bos

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (hoog)opgaande (afschermende) beplanting;
- b. bos en bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie;
- c. eendenkooi, ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi';
- d. water en waterhuishouding;
- e. extensieve dagrecreatie,

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, waterlopen, paden en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Bos**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens.

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

10.4.1 *Verbod*

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het verwijderen van landschapselementen;
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

10.4.2 *Uitzonderingen*

Lid 10.4.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. die zijn geregeld in de Boswet (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan) en de krachtens deze wet vastgestelde voorschriften;
- c. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;

- d. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
- e. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **10.4.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Cultuur en ontspanning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- b. seksinrichting met bijbehorende horeca, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
- c. aanhuisverbonden beroep en bedrijf.

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

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

11.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **11.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

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

- a. lid **11.2.3 onder d** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **11.2.3 onder d** opgenomen afstand te voldoen.

11.3.2 Afwegingskader

Een in lid **11.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 12 Detailhandel

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuincentrum, zoals ook is aangeduid als 'tuincentrum'; met daarbij ondergeschikte en daarbij behorende:

1. dienstverlening;
2. horeca;
3. extensieve dagrecreatie;
4. aanhuisverbonden beroep en bedrijf.

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

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

12.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **12.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

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

- a. lid **12.2.1 onder a** voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 4. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
- b. lid **12.2.1 onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- c. lid **12.2.3 onder d** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **12.2.3 onder d** opgenomen afstand te voldoen.
- d. lid **12.2.4 onder b** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 15 m.

12.3.2 Afwegingskader

Een in lid **12.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 tot en met 2 van de **Horecalijst**, die als **Bijlage 79** bij deze regels is gevoegd;
- b. een horecabedrijf in categorie 1 tot en met 3 van de **Horecalijst**, die als **Bijlage 79** bij deze regels is gevoegd, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- c. aanhuisverbonden beroep en bedrijf.

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

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m²;
- b. indien er binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'maximum oppervlakte gebouwen (m²)' is opgenomen maximaal deze oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, waarbij een uitbreiding van de oppervlakte niet mogelijk is;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **13.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

13.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. indien het vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

13.3 **Afwijken van de bouwregels**

13.3.1 *Afwijken*

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

- a. lid **13.2.1 onder a** voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan met ten hoogste 20%, danwel met ten hoogste de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' en met dien verstande dat:
 1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 4. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
- b. lid **13.2.1 onder e** en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- c. lid **13.2.3 onder d** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **13.2.3 onder d** opgenomen afstand te voldoen.
- d. lid **13.2.4 onder b** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 15 m.

13.3.2 *Afwegingskader*

Een in lid **13.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

13.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

13.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **13.1 onder a en b** en een hogere categorie toestaan van de **Horecalijst**, die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

13.4.2 *Afwegingskader*

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

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

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren,
- b. expositieruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - expositieruimte',

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

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 76 voor De Broekhuizen 3 zoals behorend bij deze regels, en de percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de in de bijlagen aangegeven (bouw) plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden.

Artikel 15 Landhuis

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van landgoederen met landhuizen gesitueerd in een parkachtige aanleg;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. educatieve en culturele en maatschappelijke activiteiten, kantoor en ondergeschikte horeca ten dienste van de activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. appartementen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen';
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.
- g. specifiek op het perceel Poppenallee 33: de activiteiten zoals aangegeven onder lid b. (wonen) en c. (gemengd) en voor recreatie en andere functies van vergelijkbare aard waarbij geen strijd ontstaat met de regelgeving voor monumenten, met ondergeschikte bijbehorende horeca ten dienste van de activiteiten.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal hoofdgebouwen;
- b. de maatvoering van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag één woning worden gebouwd, tenzij anders met een aanduiding is aangegeven.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijken

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

- a. lid **15.2.1 onder b** en toestaan dat de maatvoering van hoofdgebouwen wordt vergroot met ten hoogste 20%;
- b. lid **15.2.1 onder c** en toestaan dat binnen de aanduiding 'wonen' het aantal woningen wordt

- vergroot binnen de bestaande bebouwing;
- c. lid **15.2.2** en toestaan dat: de maatvoering van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met ten hoogste 20%;

met dien verstande dat voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

15.3.2 Afwegingskader

Een in lid 15.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de groenstructuur landschapsstructuur en natuurwaarden;
- d. de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 103 voor landgoed Mataram zoals behorend bij deze regels, en de percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de in de bijlagen aangegeven (bouw) plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de hoofdfunctie zoals aangegeven middels een functieaanduiding wijzigen in een andere hoofdfunctie;

15.5.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging van de hoofdfunctie volgens lid **15.5.1** kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **15.1** niet worden aangetast;
- b. de oppervlakte van de bebouwing mag uitsluitend worden vergroot indien de cultuurhistorische waarde niet wordt aangepast en de kwaliteiten van het landgoed worden vergroot;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekking mag, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate toenemen en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- d. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdactiviteit;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
- h. de bestemming **Landhuis** blijft behouden;

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. molen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - molen';
- c. dierenbegraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats';
- d. dagbesteding en logeren, ter plaatse van de aanduiding 'dagbesteding en logeren'
- e. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- f. een JOP, ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplaats'.

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

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

16.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **16.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² mag zijn dan wel, als een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

- b. in de overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **16.2.1 onder a** voor het vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:

- a. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
- c. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
- d. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
 1. tot 500 m² tot en met 2.000 m² door middel van een erfinrichtingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing. het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. van meer dan 2.000 m² door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan.

16.3.2 Afwegingskader

Een in lid **16.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden en opstallen niet volgens:

- a. Bijlage 104, voor uitvoering van de plannen op het perceel Vilstersestraat 36 behorende bij deze regels, zijn ingericht binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van 75% van het oppervlak aan gebouwen voor de functie, uitgezonderd het oppervlak van de bedrijfswoning, van dit plan of na inrichting niet in stand worden gehouden.

Artikel 17 Maatschappelijk - Begraafplaats

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk - Begraafplaats**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;

met daarbij behorende bebouwing, erven, terreinen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 18 Natuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van:
 1. de natuurlijke waarden, zoals deze vooral tot uitdrukking komen in de vegetatie en de fauna;
 2. de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid, kleinschaligheid, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes en het (micro)reliëf;
 3. de geo(morfo)logische en bodemkundige waarden;
- b. agrarisch medegebruik;
- c. houtoogst;
- d. schuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur';
- e. hondendressuurterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- f. verblijfrecreatief terrein met maximaal 12 kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- g. uitkijktoren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren';
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. water en waterhuishouding,

met daarbij behorende bebouwing, andere-werken en voorzieningen.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' is één schuur toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- toilet unit' is één toiletunit toegestaan;
- c. de maatvoering mag niet meer bedragen dan bestaande maatvoering.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

18.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

18.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- j. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vlonders.

18.4.2 Uitzonderingen

Lid **18.4.1** is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

18.4.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **18.4.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Dagrecreatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting';
- c. motorclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - motorclub';

met daarbij behorende bebouwing - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen. Op het perceel Zwembadlaantje 8 is tevens toegestaan 'ondergeschikte horeca' tot een maximum van 50m² van het gebouw en daarnaast maximaal 100m² terras.

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

19.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **19.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **19.2.4 onder b** en toestaan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten wordt vergroot tot niet meer dan 20 m.

Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoning

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- b. bos;
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

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

met daarbijbehorende bebouwing - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één recreatiewoning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

20.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. landschappelijke inpassing
 4. de milieusituatie
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 6. de verkeersveiligheid;
 7. de sociale veiligheid.
 8. de externe veiligheid
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 48 lid 48.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **20.2.1 onder b** en ten behoeve van een duurzame energieneutrale recreatiewoning de inhoud te vergroten tot maximaal 330 m³.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning', permanente bewoning van de recreatiewoning is toegestaan op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking en zoals opgenomen in **Bijlage 80**; .

Artikel 21 Recreatie - Verblijfsrecreatie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Verblijfsrecreatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kampeerterrinen alsmede natuurcampings;
- b. gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen niet genoemd onder d en e; met daaraan ondergeschikt:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. horeca;
- c. gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen;
- d. (mobiele) kampeermiddelen;
- e. bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes;

met daarbijbehorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen.

21.2 Bouwregels

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

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van alle gebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

21.2.2 Specifieke gebouwen

Voor het bouwen van de in lid **21.1 onder c, d en g** genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 30° bedragen;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

21.2.3 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans, zoals bedoeld in lid **1.108** gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan met bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een stacaravan mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. de stacaravan mag niet zijn/worden opgebouwd uit steenachtige materialen;
- d. de stacaravan bestaat uit één geheel, de zogeheten "enkele" stacaravan.

21.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij stacaravans

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij stacaravans gelden de volgende regels:

- a. het aantal bijbehorende bouwwerken per stacaravan mag niet meer dan 1 bedragen;
- b. de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt 6 m²;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

21.2.5 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **21.2.2** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

21.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

21.2.7 Trekkershutten / Tenthuisjes

Voor het bouwen van trekkershutten en tenthuisjes, zoals bedoeld in lid **1.112** en lid **1.113** gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een trekkershut/ tenthuisje met inbegrip van een berging mag niet meer dan 28 m² bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een trekkershut/ tenthuisje mag ten hoogste 3,3 m bedragen.

21.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in **21.2.2 onder a** en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- b. het bepaalde in **21.2.2 onder b** en toestaan dat de dakhelling van een gebouw wordt verkleind dan wel dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in **21.2.8 onder b** en toestaan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten wordt vergroot tot niet meer dan 20 m.

21.3.2 Voorwaarden

De in **21.3.1** genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de groenstructuur en natuurwaarden;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid;
- h. de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van kampeermiddelen, recreatiewoningen, stacaravans en trekkershutten/ tenthuisjes voor permanente bewoning.

Artikel 22 Recreatie - Volkstuinen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Volkstuinen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen voor de uitoefening van de niet-bedrijfsmatige (hobby-)tuinbouw;
- b. gebouwen ten behoeve van de volkstuinen;

met daarbijbehorende bebouwing, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

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

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m² per 50 m² volkstuin, tot een maximum van 12 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 23 Sport

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren, alsook ondergeschikte en daarbij behorende horeca;
- b. manege, ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c. motorcrossterrein, ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein';
- d. modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
- e. vliegveld ten behoeve van de zweefvliegsport met daarbij behorende bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - zweefvliegveld';
- f. schietsportvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietsportvereniging';

met daarbij behorende bebouwing, wegen, paden, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

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

23.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m².
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a ter plaatse van de aanduiding "motorcrossterrein" een gebouw van maximaal 120 m² en met een bouwhoogte van maximaal 6 m is toegestaan;
- c. indien een bouwvlak is aangegeven dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

23.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

23.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. in het bestemmingsvlak met de aanduiding 'manege' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' of het bestaande aantal, en met dien verstande dat in bestemmingsvlakken zonder de aanduiding 'manege' of met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in **23.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

23.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m² dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 *Afwijken*

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

- a. lid **23.2.1 onder a** voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
 1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
 3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 4. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;

23.3.2 *Afwegingskader*

Een in lid **23.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

23.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **23.1 onder b** voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in het kader van een ruit- of ponykamp met een vloeroppervlakte van niet meer dan 200 m² en ten hoogste 25 mobiele kampeermiddelen in het kader van te houden ruitkampen.

23.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid **23.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de brandveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.

Artikel 24 Verkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden, met dien verstande dat niet meer dan het bestaande aantal rijstroken is toegestaan;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en groenvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

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

24.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Verkeer - Railverkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen, waaronder begrepen de (ongelijkvloerse) kruisingen met wegen en watergangen, alsmede voorzieningen ter reducering van het spoorweglawaai;
- b. uitsluitend station met voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation';
- c. uitsluitend parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', met daarbij bebouwing, erven, terreinen, water en groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

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

25.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m²;
- b. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

25.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;

25.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. oeeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. extensieve dagrecreatie,

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

26.2 Bouwregels

Op de tot **'Water'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

26.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte en oppervlakte van aanlegsteigers mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 1 m en 5 m²;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **26.2.1 onder b** voor de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke nodig zijn ten dienste van rivierbeheer of scheepvaartbegeleiding, zoals bakens en seinen, met dien verstande dat de bouwhoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld niet meer dan 5 m bedraagt.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- b. bed & breakfast;
- c. de waterhuishouding;
- d. cultuurhistorische waarden;
- e. vrijwaringszone - molenbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element;
- f. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** is geen bebouwing toegestaan.
- g. reconstructiewetzone - verwevingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;
- h. activiteiten tot de bestaande oppervlakte, ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcieaanduiding	Activiteit
'agrarisch loonbedrijf'	Agrarisch loonbedrijf
'atelier'	Atelier
'bedrijf'	aannemersbedrijf
'caravanstalling'	Caravanstalling, waarbij voor het perceel Ruitenveen 4/4A geldt dat tevens camperstalling is toegestaan
'detailhandel'	Detailhandel
'hovenier'	Hoveniersbedrijf
'jeugdopvang'	Jeugdopvang
'kampeerboerderij'	Kampeerberderij
'kampeerterrein'	Kleinschalig kampeerterrein
'kantoor'	Kantoor en reclamebureau
'maatschappelijk'	Educatie en sociaal-maatschappelijke instelling
'museum'	Museum
'opslag'	Opslag
'verblijfsrecreatie'	Verblijfsrecreatie
'zorgwonen'	Zorgwonen
'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'	(Boom)kwekerij
'specifieke vorm van agrarisch - pensionstal'	Pensionstal
'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'	Mestopslag

'specifieke vorm van agrarisch - veehandelsbedrijf'	Veehandelsbedrijf
'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'	Veehouderij
'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk timmerbedrijf'	Ambachtelijk timmerbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - autouitdeukerij'	Autouitdeukerij
'specifieke vorm van bedrijf - biologische bloemkwekerij en -binderij'	Biologische bloemenkwekerij en -binderij
'specifieke vorm van bedrijf - dierenactiviteiten'	Dierenactiviteiten
'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension'	Dierenpension
'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	Installatiebedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur'	Machineverhuur, reparatie en verkoop
'specifieke vorm van bedrijf - metselbedrijf'	Metselbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking'	Metaalbewerkingsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - opslag en handelsbedrijf'	Opslag en handelsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - opslag van bouwmaterialen'	Bouwmaterialen opslag
'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf'	Rietdekkersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf'	Schildersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'	Timmerwerkplaats en - bedrijf
'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'	Boerderijkamers
'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen'	Camperplaatsen
'specifieke vorm van recreatie - nachtverblijf'	Nachtverblijf
'specifieke vorm van recreatie - recreatieterrein'	Recreatieterrein
'specifieke vorm van recreatie - safaritenten'	Safaritenten
'specifieke vorm van recreatie - vakantie- en groepsaccommodatie'	Vakantie- en groepsaccommodatie
'specifieke vorm van recreatie - wellness-camperplaatsen'	wellness-camperplaatsen
'overig - stalling en verhuur van landbouw voertuigen'	Stalling en verhuur van landbouw voertuigen

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven;

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

27.2 Bouwregels

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

27.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal, en met dien verstande dat:

1. aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' drie appartementen zijn toegestaan;
 3. als er binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen dit bouwvlak mag worden gebouwd;
 4. in aanvulling op het bepaalde in lid 3 de bestaande woning aan de Wagteveldweg 5-7 toegestaan is buiten het bouwvlak, waarbij slechts gedeeltelijke vernieuwing is toegestaan. Bij nieuwbouw of meer dan gedeeltelijke vernieuwing is het bepaalde in lid 3 van toepassing.
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'volume', waar de aangeduide m³ als maximale inhoud **smaat** per bouwvlak geldt;
 - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 - e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
 - g. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden;
 - h. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** mag geen bebouwing worden opgericht.
 - i. er wordt voor het perceel Ankummer Es naast 1, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N perceelnummer 1078, alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met het: Bijlage 126 Beeldkwaliteitsplan Ankummer Es 1.
 - j. voor het perceel Hessenweg 47, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N, perceelnummer 213, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere geluidswaarde van 57 dB heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - k. voor het perceel Meeleweg 110, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie N, perceelnummer 469, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere geluidswaarde van 58 dB heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - l. voor het perceel Ganzepanweg 1, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Y, perceelnummer 1305, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere geluidswaarde van 53 dB heeft vastgesteld en de richting de N35 georiënteerde zuidoost gevel van de beoogde (schuur)woning, voor zover dit de gevel c.q. het dakvlak op de eerste verdieping betreft als dove gevel volgens de Wet geluidshinder wordt uitgevoerd, waarbij ook wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - m. voor het perceel Westeinde 37 op dit moment kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie O, perceelnummer 1017, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere waarde van 57 dB heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - n. in afwijking van het bepaalde in sub f van dit artikel is op het perceel Ankummer Es naast 1, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N perceelnummer 1078 een dakhelling toegestaan van minimaal 20° en maximaal 60°.
 - o. een omgevingsvergunning voor Middeldijk 21 en Westeinde 86 wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met **4.5.4.1 Welstandscriteria van de toelichting van dit bestemmingsplan.**
 - p. er wordt alleen een omgevingsvergunning voor een bouwplan verleend als deze in overeenstemming is met het voor het betreffende perceel geldende beeldkwaliteitplan zoals

- opgenomen in de betreffende bijlagen voor de percelen/projecten: Staphorsterweg 12 en 14 volgens de welstandscriteria zoals opgenomen in 5 Welstandscriteria bebouwing van Bijlage 26, Welsummerweg 26 volgens Bijlage 6, Vossersteeg 12B volgens Bijlage 8, Vossersteeg 89-91 volgens Bijlage 13, Blikman Kikkertweg naast nummer 13 volgens Bijlage 100, het project Rood voor Groen Mataram volgens de beeldkwaliteitsbepalingen uit Bijlage 103 en Hoevendwarsweg 4-6 volgens Bijlage 109.
- q. voor de meest oostelijke bouwvlak op het perceel Blikman Kikkertweg naast nummer 13, op dit moment kadastraal bekend als **gemeente Dalfsen, sectie F, perceelnummers 7030 en 6573**, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere geluidswaarde van **49 dB** heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - r. voor het perceel Marshoekersteeg 17A, op dit moment kadastraal bekend als **gemeente Dalfsen, sectie X, perceelnummer nummer 83**, mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd als het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidvoelig object in het plangebied een hogere geluidswaarde van **56 dB** heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.
 - s. er wordt voor het perceel Wagteveldweg 5-7, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q perceelnummer 780, alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente en Het Oversticht goedgekeurd beeldkwaliteitsplan.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 100 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 2. 150 m² indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 - 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde, danwel maximaal de oppervlakte die in een erfinrichtingsplan is opgenomen behorende als bijlage bij de regels;
 - 4. ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wellness-camperplaatsen' op het perceel Den Hulst 20, 120 m² extra mag worden gebouwd;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding '**verblijfsrecreatie**' op het perceel Hammerweg 10 ten hoogste 580 m² mag bedragen;
 - 6. het bestaande oppervlak op het perceel Ruitenveen 1-1a.
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald, dan geldt maximaal de daarin opgenomen bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden;
- g. indien er binnen een bestemmingsvlak de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vrijstaande bijbehorende bouwwerken**' is opgenomen er uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- h. indien er binnen een bestemmingsvlak de aanduiding '**maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m2)**' is opgenomen maximaal deze oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

- i. bijbehorende bouwwerken binnen de aanduidingen **'landschapswaarden'** en **'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'** niet gebouwd mogen worden.
- j. er wordt voor het perceel Ankummer Es naast 1, op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N perceelnummer 1078, alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met de welstandscriteria uit het: Bijlage 126.
- k. er wordt voor het perceel Den Hulst 20 voor een bijbehorend bouwwerk ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wellness' alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het bouwplan in overeenstemming is met de welstandscriteria uit het Bijlage 122. Als voor het specifieke bouwwerk geen welstandscriteria zijn opgenomen gelden de standaard welstandscriteria die van toepassing zijn in de gemeente Dalfsen.
- l. er wordt alleen een omgevingsvergunning voor een bouwplan op de volgende percelen verleend als deze in overeenstemming is met het voor het betreffende perceel geldende beeldkwaliteitplan/welstandscriteria zoals opgenomen in de betreffende bijlagen voor de percelen/projecten: Staphorsterweg 12 en 14 zoals opgenomen in 5 Welstandscriteria bebouwing van Bijlage 26, Welsummerweg 26 volgens Bijlage 6, Vossiersteeg 12B volgens Bijlage 8, Vossiersteeg 89-91 volgens Bijlage 13, Blikman Kikkertweg naast nummer 13 volgens Bijlage 99, het project Rood voor Groen Mataram volgens de beeldkwaliteitsbepalingen uit Bijlage 103 en Hoevendwarweg 4-6 volgens Bijlage 109.
- m. een omgevingsvergunning voor Middeldijk 21 en Westeinde 86 wordt alleen afgegeven als de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met hoofdstuk 4.5.4.1 Welstandscriteria van de toelichting van dit bestemmingsplan;
- n. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** mag geen bebouwing worden opgericht.
- o. ter plaatse van de aanduiding **'karakteristiek'** staat bebouwing waaraan geen aanpassingen mogen worden gedaan die de karakteristiek van de bebouwing aantast. Eventuele vernieuwing en renovatie is alleen mogelijk als de gemeente schriftelijk instemt en indien het Oversticht positief adviseert.

27.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding **'erf zonder bebouwing'** mag geen bebouwing worden opgericht

27.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

27.4 **Afwijken van de bouwregels**

27.4.1 *Afwijken*

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

- a: **27.2.1 onder b** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
 1. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;

2. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar;
- b. lid **27.2.1 onder c** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut; en al dan niet in combinatie hiermee wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens; waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen;
 - c. lid **27.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
 - d. lid **27.2.1 onder f** ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
 - e. lid **27.2.2 onder a** voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m² voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m² mag bedragen;
 - f. lid **27.2.2 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **27.2.2 sub e** opgenomen afstand te voldoen.
 - g. lid **27.2.2 onder e** en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.
 - h. lid **27.2.2 onder a sub 1** en toestaan dan de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m² mag bedragen mits:
 - 1. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
 - 2. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door deze afwijking niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd
 - 4. de bijbehorende bouwwerken in redelijke verhouding staan met het woonhuis en het perceel.
 - i. lid **27.2.1 onder a** en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen en de Wet geluidhinder geen bezwaar bestaat;

27.4.2 Afwegingskader

Een in lid **27.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

27.5 Specifieke gebruiksregels

27.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf.
- b. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 116 voor Grensweg 13, Bijlage 117 voor Venneweg 4, Bijlage 118 voor Tolhuisweg 6 zoals behoren bij deze regels en de percelen niet zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de genoemde plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden dan wel de karakteristiek van de bebouwing niet wordt behouden;
- c. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 119 voor Het Lage Veld 4, Bijlage 120 voor Ruitenveen 27 zoals

- behoren bij deze regels, en de percelen niet zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de genoemde plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden;
- d. het gebruiken van de gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 132 voor Engellandweg 11a, Bijlage 133 voor Mennistensteeg 4/4a, Bijlage 124 voor Hessenweg 47, Bijlage 123 voor Mataramweg 3, Bijlage 122 voor Den Hulst 20, Bijlage 98 voor de percelen Oosteinde 70 en Oosterveen 56, Bijlage 99 Blikman Kikkertweg naast nummer 13 en Blikman Kikkertweg nummer 17a/18, Bijlage 105 voor Hagenweg 20, Bijlage 106 voor de Weidemars 2/2a en Hessenweg 66, Bijlage 107 voor Kortersweg 9, Bijlage 108 voor Hoevendarsweg 4-6, Bijlage 110 voor Knuvendijk 1, Bijlage 82 voor Meeleweg 108, Bijlage 83 voor Kringsloot-West 32, Bijlage Bijlage 84 voor Zwembadlaantje 1 waarbij de gronden met de aanduiding "parkeerterrein" uitsluitend als parkeerterrein gebruikt mogen worden, Bijlage 85 voor Marshoekersteeg 17A, Bijlage 86 voor Meeleweg 93, Bijlage 87 voor Landweg 2, Bijlage Bijlage 88 voor Vilstersedijk 17A, Bijlage 89 voor Slagweg 9, Bijlage 90 voor Poppenallee 20, Bijlage Bijlage 93 voor Wagteveldweg 5-7, Bijlagen Bijlage 94, Bijlage 95 en Bijlage 96 voor Leemculeweg 3B, Bijlage 55 voor Vilstersedijk 13, Bijlage 56 voor Ganzepanweg 1, Bijlage 57 voor Kringsloot-Oost 2, Bijlage 58 voor Dwarsweg 9, Bijlage 59 voor Haarweg 27A, Bijlage 60 voor G.W. van Marleweg 15, Bijlage 61 voor Ankummer Es 21, Bijlage 62 voor Slennebroekerweg 15, Bijlage 63 voor Poppenallee 21, Bijlage 54 voor Meeleweg 110, Bijlage 64 voor Kortersweg 13/13A, Bijlage 65 voor Molenhoekweg 6, Bijlage 66 voor Hagenweg 24, Bijlage 67 voor Brandweg 3/3A, Bijlage 68 voor Westeinde 19A, Bijlage 69 voor Oosterhulst 31, Bijlage 70 voor Lemelerveldseweg 105, Bijlage 71 voor Hagenweg 34, Bijlage 72 voor Dalmsholterweg 7, Bijlage 73 voor Hoevenweg 23, Bijlage 74 voor Vlierhoekweg 4, Bijlage 53 voor Markeweg 5, Bijlage 28 voor Schoolweg 9A, Bijlage 29 voor Grensweg 1-3, Bijlage 30 voor Brinkweg 1A, Bijlage 31 voor Poppenallee 7, Bijlage 32 voor Brouwersweg 10, Bijlage 33 voor Stadhoek 4, Bijlage 35 voor Dommelerdijk 20/20A, Bijlage 36 voor Westeinde 142, Bijlage 37 voor Leemculeweg 9, Bijlage 38 voor Leusener Es 2, Bijlage 39 voor Marshoekersteeg 14/14A, Bijlage 40 voor Vennebergweg 6, Bijlage 41 voor Kringsloot West 12, Bijlage 42 voor Westeinde 144/146, Bijlage 43 voor Ruitenveen 4/4A en Jagtlusterallee 1, Bijlage 44 voor Hessenweg 70, Bijlage 45 voor Koelmansstraat 62, Bijlage 47 voor Den Hulst 28, Bijlage 50 voor Hessenweg 83, Bijlage 52 voor Dedemsweg 18/20, Bijlage 27 voor Westeinde 37 Bijlage 26 voor Staphorsterweg 12, Bijlage 19 voor Knuvendijk 1, Bijlage 17 voor Middeldijk 49, Bijlage 18 voor Brouwersweg 1, Bijlage 16 voor Tolhuisweg 8, Bijlage 1 voor De Brandt 1, 3 en 5, Bijlage 2 voor Peezeweg 15 en 17, Bijlage 3 voor Markeweg 14, Bijlage 4 voor Oosterhulst 43 en 45, Bijlage 5 voor Welsummerweg 26, Bijlage 7 voor Vossiersteeg 12B, Bijlage 9 voor Hessenweg 64, Bijlage 10 voor Hessenweg 95, Bijlage 11 voor Zwarteweg 7, Bijlage 14 voor Den Hulst 7, Bijlage 12 voor Vossiersteeg 89-91, Bijlage 15 voor Zwartjeslandweg 2 zoals behorend bij deze regels, en de percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de in de bijlagen aangegeven (bouw) plannen of na inrichting niet in stand worden gehouden;
- e. het gebruiken van de gronden en opstallen niet volgens Bijlage 126, Bijlage 127, Bijlage 128 en Bijlage 129 van de regels voor de percelen **Ankummer Es 11A t/m 11F** (op dit moment kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie N, perceelnummers 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441 en 1433), zoals behorend bij deze regels en genoemde percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht binnen 12 maanden na het realiseren van de woningen of na inrichting niet in stand worden gehouden.
- f. het gebruiken van de gronden en opstallen op het perceel Westerveen 67, Marshoekersteeg 17A, Hoevenweg 23, Ganzepanweg 1, Brinkweg 1A en Westeinde 144/146 en waarbij de karakteristiek van de bebouwing niet wordt behouden.
- g. het gebruik van de gronden en opstallen waarbij de gronden niet volgens de inrichtingsplannen (Erfinrichtingsplan Middeldijk 21, Inrichtingsplan Westeinde 86, Erfinrichtingsplan Knuvendijk 3) die zijn opgenomen als bijlage bij deze regels zijn ingericht of na inrichting niet in stand worden gehouden. Daarnaast geldt als voorwaardelijke verplichting aanvullend het volgende:
- Restauratie van de karakteristieke bebouwing aan de **Middeldijk 21 en Westeinde 86**

- zoals omschreven in het Rood voor rood plan Middeldijk 21 en Westeinde 86 en de daarbij behorende bijlagen en conform de aangepaste overeenkomst die expliciet ziet op de restauratie.
- Alle beplanting moet streekeigen zijn;
 - Bij het toevoegen van hagen moet er evenredig verschillende typen haag worden gebruikt (meidoorn, liguster, beuk en hulst);
 - Versterken elzensingels **Westeinde 86**;
 - Geen rij eiken plaatsen langs de schuur aan het **Westeinde 86**, maar enkele solitaire;
 - Plaatsen, geplaatst houden en onderhouden 30 250 wp pv panelen op het dak van de compensatiewoning aan de **Middeldijk 21** met omvormer en bekabeling. (minimumverplichting).
- h. het gebruiken van gronden en opstallen op het perceel **Hammerweg 10** met de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor het gebruik of de plaatsing van:
1. trekkershutten, campers, stacaravans, tenten en andere kampeermiddelen;
 2. voor meer dan 55 m² aan bebouwing voor groepsaccommodatie en/of ondergeschikte bijbehorende horeca;
 3. de voorzieningen voor groepsaccommodatie, dagrecreatie en bijeenkomsten of ondergeschikte bijbehorende horeca voor meer dan 30 personen;
 4. voor andere horeca of voorzieningen dan 'ondergeschikte bijbehorende horeca' en voorzieningen voor 'verblijfsrecreatie';
 5. in afwijking van het Bijlage 134 de percelen te hebben ingericht of na inrichting niet in stand te houden.
- i. het gebruiken van de voormalige schuur voor bewoning zoals opgenomen in Bijlage 103 van het project Landgoed Mataram voordat de restauratie ervan is afgerond in overeenstemming met de eisen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
- j. het gebruiken van de voormalige schuur voor bewoning zoals opgenomen in Bijlage 56 van het perceel **Ganzepanweg 1** voordat de restauratie ervan is afgerond in overeenstemming met de eisen van de Monumentenwacht Flevoland Overijssel.
- k. het gebruik van de gronden met de bestemming '**Wonen**' die niet volgens Bijlage 21 zijn ingericht binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, **Meeleweg 47** of na inrichting niet in stand worden gehouden. De inrichting bestaat uit:
- Realisatie van een zichtlijn vanaf de weg naar het achterland;
 - Versterking van kavelgrenzen met streekeigen beplanting;
 - Aanplant hoogstamboomgaard als verbindend element tussen gebouwensemble en aanwezige moderne schuur, haag van meidoorn rond de boomgaard;
 - Twee van de drie paardenkastanjes in tuin verwijderen, middelste laten ontwikkelen tot solitaire boom;
 - Zes Italiaanse zuilpopulieren verwijderen ten behoeve van zichtlijn en versterking streekeigenheid;
 - Erfbosje realiseren achter moderne schuur (ontsluiting houden/verbeteren);
 - Aanplant bosjes (struikvormers) westzijde nieuwe schuur in groepen ten behoeve van wandbreking;
 - witte deur te vervangen door een donkere deur.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Afwijken voor boerderijkamers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5 ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 bedraagt;
- d. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;

- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

27.6.2 Afwegingskader

Een in lid **27.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzaamd. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- e. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid (waaronder aanvaardbaarheid externe veiligheid) wordt aangetoond;
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door de afwijking niet onevenredig worden geschaad.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

27.7.1 Bevoegdheid

a Wijziging van voormalige boerderijen naar andere functies of splitsen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming, indien en voor zover het betreft voormalige boerderijen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. de bestemming ' **Wonen** ' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m³;
 2. er een erfinrichtingsplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
 3. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

27.7.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzaamd. Onder verzaamd wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzaamd. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 28 Leiding - Gas

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Leiding - Gas'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van gas door een midden-en hogedruk gastransportleiding;
- b. met de daarbij behorende belemmeringenstrook;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan voor de dubbelbestemming **'Leiding - Gas'**.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op verving, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak ten behoeve van de dubbelbestemming **'Leiding - Gas'** mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **28.2.1** en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

28.3.2 Voorwaarden

De in lid **28.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

28.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;

- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen, het mengen, ontginnen van gronden, het aanbrengen van drainage en overige grondbewerkingen;
- d. het zaaien en inplanten of rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **28.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;

28.4.3 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 29 Leiding - Hoogspanningsverbinding

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Leiding - Hoogspanningsverbinding'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. (een) bovengrondse verbinding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit;
 - b. (een) ondergrondse verbinding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - ondergrondse verbinding';
 - c. met de daarbij behorende belemmeringstrook;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de voor **'Leiding - Hoogspanningsverbinding'** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

29.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte vaneen hoogspanningsmast mag niet meer dan 70 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.
- c. hoogspanningsmasten mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - ondergrondse verbinding'.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **29.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

29.3.1 Afwegingskader

Een in lid **29.3** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding(en) en/of het aspect veiligheid en gezondheid geen bezwaar bestaat.

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

29.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

29.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **29.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. vanwege verkeersveiligheid.

29.4.3 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 30 Leiding - Water

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Leiding - Water'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van water door een (hoofd)waterleiding; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'**.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op verving, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, op minder dan een breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding op die gronden' worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'** mag maximaal 2,5 m zijn.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **30.2.1** en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

30.3.2 Voorwaarden

De in **30.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse midden- en hogedruk gastransportleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

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

30.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van

- parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

30.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **30.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. vanwege verkeersveiligheid.

30.4.3 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 31 Waarde - Archeologie 1

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

31.1.1 Voorrangsregeling

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

31.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **31.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 0 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

31.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m

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

31.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid **31.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **31.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 0 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

31.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **31.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 32 Waarde - Archeologie 2

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

32.1.1 Voorrangsregeling

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

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **32.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

32.3.1 Verbod

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

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

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

32.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **32.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **32.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

32.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **32.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 33 Waarde - Archeologie 3

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

33.1.1 Voorrangsregeling

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

33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **33.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

33.3.1 Verbod

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

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

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

33.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **33.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **33.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

33.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **33.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 34 Waarde - Archeologie 4

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

34.1.1 Voorrangsregeling

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

34.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **34.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

34.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

34.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **34.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **34.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 40 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

34.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **34.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 35 Waarde - Archeologie 5

35.1 Bestemmingsomschrijving

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

35.1.1 Voorrangsregeling

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

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **35.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

35.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

35.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **35.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **35.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

35.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **35.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 36 Waarde - Archeologie 6

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

36.1.1 Voorrangsregeling

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

36.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **36.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5000 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

36.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

36.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **36.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **36.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

36.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **36.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 37 Waarde - Archeologie 7

37.1 Bestemmingsomschrijving

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

Artikel 38 Waarde - Archeologie 8

38.1 Bestemmingsomschrijving

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

38.1.1 Voorrangsregeling

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

38.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **38.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

38.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

38.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **38.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **38.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

38.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **38.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 39 Waarde - Archeologie 9

39.1 Bestemmingsomschrijving

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

39.1.1 Voorrangsregeling

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

39.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **39.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

39.3.1 Verbod

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

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

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
 - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

39.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **39.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **39.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

39.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **39.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 40 Waterstaat - Waterbergingsgebied

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waterstaat - Waterbergingsgebied** aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

40.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

40.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterbergingsgebied**.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

40.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

40.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bedraagt ten hoogste 1 m.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **40.2**. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt gebruikgemaakt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de wateropvang niet belemmerd wordt. Alvorens het gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in het waterschap omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van het waterbergingsgebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 41 Waterstaat - Waterkering

41.1 Bestemmingsomschrijving

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

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterkering**, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

41.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

41.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **41.2.1** en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens op een verzoek om afwijking te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

42.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterstaatkundige functie**.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

42.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

42.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

42.3 Afwijken van de bouwregels

42.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **42.2.1** en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

42.3.2 Afwegingskader

De in **42.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in **42.1** en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

42.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk

- aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan;
- b. het aanbrengen en instandhouden van beplanting hoger dan 2,5 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 43 Anti-dubbelregel

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

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

44.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan.
- b. het aanwezig hebben van en/of het gebruiken of laten gebruiken van bebouwing dat met toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is ingebracht als slooppervlak in een besluit dat reeds zes maanden onherroepelijk is.

44.2 Uitzondering strijdig gebruik

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

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

45.1 Bomenteelt

Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

45.2 Geluidzone - industrie

45.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrieterrein Hessenpoort, omdat op dit industrieterrein geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan.
- b. Voor zover de grens van de aanduiding 'geluidzone - industrie' niet samenvalt met de plangrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Hessenpoort buiten deze grens de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

45.3 Landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf.

45.4 Luchtverkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtverkeer' geldt dat er, in verband met de veiligheid, beperkingen gelden voor het bouwen in verband met de aanwezigheid van een zweefvliegveld.

45.5 Luchtvaartverkeerzone

45.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

45.5.2 Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduidingen voorkomende bestemming, mag niet meer bedragen dan 40 meter, met uitzondering van de hoogspanningsmasten die ten tijde van de inwerkingtreding bestemmingsplan aanwezig zijn en die hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

45.5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel **45.5.2** voor de bouw van hoogspanningsmasten, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 70 meter;
- b. indien uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid geen bezwaar bestaat.

45.6 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

45.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

45.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder dak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

45.6.3 Specifieke gebruiksregels

1. Ter plaatse van de aanduiding **Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied** is het niet toegestaan -door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen- wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening als vermeld in **Bijlage 81 Functies en waterwinning**.
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik van de gronden wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de grond ten behoeve van een binnen deze gebiedsaanduiding voorkomende bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de bescherming van de grondwaterkwaliteit wordt gedaan.

45.6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de Provincie Overijssel, van het bepaalde in artikel **45.6** en de flexibiliteitsbepalingen elders in dit plan, waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel 24.2.1. van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in **Bijlage 81 Functies en waterwinning**, mits:

- a. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
- b. de risico's op verontreiniging van het grondwater worden verminderd en de grondwaterkwaliteit wordt verbeterd.

45.6.5 Omgevingsvergunning voor uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:
 1. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 0,5 meter;
 2. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 3. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 4. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- b. Het in 45.6.5 **onder a** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
 2. gelet op de in 45.6.1 opgenomen aanduidingsomschrijving, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder **45.6.5 onder a** mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij

direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan overeenkomstig de in lid 45.6.1 opgenomen aanduidingsomschrijving beoogt te beschermen. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

45.7 Milieuzone - intrekgebied

45.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **Milieuzone - intrekgebied** geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

45.7.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder dak met een hoogte van maximaal 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

45.7.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding **Milieuzone - intrekgebied** is het niet toegestaan -door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen- wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening als vermeld in **Bijlage 81 Functies en waterwinning**.

45.7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de Provincie Overijssel, van het bepaalde in artikel **45.7.3** en de flexibiliteitsbepalingen elders in dit plan, waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in **45.7.1** van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in Bijlage 81 Functies en waterwinning, mits:

- a. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
- b. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

45.7.5 Omgevingsvergunning voor uitvoering van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:
 1. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 0,5 meter;
 2. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 3. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 4. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- b. Het in 45.7.5 **onder a** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 45.7.5 **onder a** mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan overeenkomstig de in lid 45.7.1 opgenomen aanduidingsomschrijving beoogt te beschermen. Hiertoe wordt schriftelijk

advies ingewonnen bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

45.8 Milieuzone - waterwingebied

45.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **Milieuzone - waterwingebied** geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens zijn bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

45.8.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder dak met een hoogte van maximaal 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

45.8.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding **Milieuzone - waterwingebied** is het niet toegestaan -door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen- wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening als vermeld in Bijlage 81 Functies en waterwinning.

45.8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de Provincie Overijssel, van het bepaalde in **45.8.3** en de flexibiliteitsbepalingen elders in dit plan, waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel **45.8.1** van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in Bijlage 81 Functies en waterwinning, mits:

- a. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
- b. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

45.8.5 Omgevingsvergunning voor uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde

a Verboden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 0,5 meter;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
- c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
- d. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

b Uitzondering Verbod

Het in **a** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- b. werken en werkzaamheden, die gelet op de in lid **45.8** opgenomen aanduidingsomschrijving, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte

betekenis.

c Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder **a** mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan overeenkomstig de in lid **45.8** opgenomen aanduidingsomschrijving beoogt te beschermen. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

45.9 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

45.10 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

45.11 Veiligheidszone - bedrijven

45.11.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - bedrijven**' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan mits:
 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen;

45.11.2 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:
 1. de gebiedsaanduiding '**Veiligheidszone - bedrijven**' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle functie ter plaatse niet meer aanwezig is;
 2. de omvang en situering van de gebiedsaanduiding '**Veiligheidszone - bedrijven**' wordt gewijzigd, mits:
 - de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
 - de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

45.12 Veiligheidszone - lpg

45.12.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - lpg**' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan mits:
 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid

van personen;

45.12.2 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:
 1. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle functie ter plaatse niet meer aanwezig is;
 2. de omvang en situering van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt gewijzigd, mits:
 - de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
 - de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

45.13 Verkavelingsstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur' is een verkavelingspatroon aanwezig met ruimtelijke kenmerken, zoals omschreven in lid 3.1 van de bestemming **Agrarisch**

45.14 Vrijwaringszone - molenbiotoop

45.14.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

45.15 Vrijwaringszone - waterstaatswerk

45.15.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterstaatswerk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van het aangegeven waterstaatswerk en kunnen op basis van de Waterwet hiertoe beperkingen en nadere voorschriften gelden.

Artikel 46 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur', gelden de volgende regels:

46.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

46.1.1 Afwijken van de bouwregels

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

1. **lid 46.1 onder a** en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
 - uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
2. **lid 46.1 onder b** als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
3. **lid 46.1 onder a** en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
 - a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - b. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energieverbruik.
4. **lid 46.1 onder a** en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden dat:
 - er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
 - uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
 - er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
 1. dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
 2. indien zon op dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonneveld op eigen erf moet zijn.

46.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in **lid 46.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin

de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.

- b. Indien de **onder a** genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in **46.1.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 46.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 46.1.1 geldt dat:
 - 1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
 - 2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
 - 3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.

Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

47.1 Afwijkingsbevoegdheid

47.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bouw/gebruiksplan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
 1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
 2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
 3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.
- i. de gebruiksregels zoals omschreven in de artikelen 3.1 en 27.1 en toestaan dat de gronden en voormalige agrarische bebouwing voor een maatschappelijke of dienstverlenende functie worden gebruikt voor het perceel **Meeleweg 47**;
- j. de regels strijdig gebruik en toestaan dat er wordt afgeweken van **3.5.1 Strijdig gebruik sub o** en **27.5.1 Strijdig gebruik sub k** onder de voorwaarde dat er geen sprake is van afname van ruimtelijke kwaliteit of landschappelijke en/of natuurlijke waarden voor het perceel **Meeleweg 47**. Als daarvan sprake is mag toch worden afgeweken als deze afname door een andere investering in ruimtelijke kwaliteit of toevoeging landschappelijke en/of natuurlijke waarden kan worden opgeheven;
- k. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
 1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
 2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;

3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
4. de inhoud van de woning /de bouwmassa voor de huisvesting van twee huishoudens binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden' mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³, waarbij geldt dat:
 - a. er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel en;
 - b. de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf aantoonbaar noodzakelijk is.

47.1.2 Afwegingskader

Een in 47.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

47.1.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 47.1.1 onder k, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 48 lid 48.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

47.1.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de functie Wonen afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages van bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. voldaan wordt aan de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen';
- b. bij toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' het bouwvlak, bouwperceel, of het te bebouwen oppervlak verwijderd danwel verkleind wordt daar waar bebouwing wordt gesloopt;
- c. dat de ingebrachte bebouwing wordt gesloopt en dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ingebrachte bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

Artikel 48 Algemene procedureregels

48.1 Nadere eis

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

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

Artikel 49 Algemene wijzigingsregels

49.1 Wijzigingsbevoegdheid

49.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

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

- a. de bestemming '**Artikel 31**', '**Artikel 32**', 'Artikel 33', 'Artikel 34', '**Artikel 35**', '**Artikel 36**', 'Artikel 38', 'Artikel 39' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

49.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

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

- a. de oppervlakte met de bestemming **Wonen** niet toeneemt
- b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
- c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
- d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
- g. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in **Artikel 27 Wonen** van overeenkomstige toepassing is;

49.1.3 Wijzigen Agrarisch met waarden naar Wonen voor Landgoed Mataram

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

- a. de bestemmingen Agrarisch met Waarden te wijzigen in Wonen met in acht name van de volgende bepalingen:
 1. De wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast voor 1 of 2 woningen, hetzij ineens, hetzij in twee procedures, maar uitsluitend conform de Ontwikkelingsvisie en Beeldkwaliteitsplan landgoed Mataram zoals opgenomen in de toelichting van het '3e verzamelplan Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen'
 2. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden voor de volgende specifieke regels en aanduidingen opgenomen:
 - regels voor bouwen en architectuur onder/met verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan als bedoeld in Bijlage 103 bij deze regels;
 - een bouwregel voor moestuinmuur (deels buiten bestemming Wonen)
 - een 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd - bebouwing uitgesloten' op de moestuin (binnen de bestemming Wonen), waarbinnen geen bebouwing is toegestaan;
 - een afwijkingsbevoegdheid voor bouwen t.b.v. bijbehorende bebouwing in de moestuinen waarbij kleinschalige nieuwe bouwwerken aan de lange buitenzijde van de moestuin kunnen toegestaan worden, ter versterking van de functie en passend bij de aanleg, mits een positief advies van de monumentencommissie en de RCE is verkregen;
- b. indien de onder 'a' bedoelde wijziging voor één of beide woningen bij de moestuin wordt toegepast, aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd - bebouwing

uitgesloten' de volgende specifieke aanlegregels op te nemen in artikel 5.7.1 en in artikel 27 een nieuw sublid 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' op te nemen voor de tuin- en erfinrichting i.v.m. monumentale waarde van de moestuin. De strekking van de regels moet het volgende veiligstellen c.q. toelaten/mogelijk maken:

De structuur van de moestuin, de opzet, is van waarde binnen de aanleg (hoofdvorm, indeling, omkadering, openheid (onbebouwde karakter), kom middenin, rechthoekige opzet paden, hoofdstructuur). Karakteristiek is een nutstuin (groenten, fruit, bloemen, gras, zand). De inrichting binnen deze karakteristiek kan zonder problemen wijzigen. Andere inrichting onder vergunningenstelsel. Coniferenkwekerij e.d. verbieden.

Artikel 50 Overige regels - Algemeen

50.1 Werking wettelijke regelingen

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

Artikel 51 Overige regels - Vellen houtopstanden

51.1 Kapverbod

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

1. Coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. Berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. Fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. Naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. Kweekgoed;
6. Houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. Houtopstanden die liggen binnen de bebouwde kom volgens de op grond van artikel 4.1 sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
8. Houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziektenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;
9. kappen van bomen of houtopstanden die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving.

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid **51.2** opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

51.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid **51.1** en de toestemming als bedoeld in lid **51.1 onder 8** een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel **51.1 onder 8** is uitgevoerd.

51.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid **51.1** wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

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

Artikel 52 Overige regels - Parkeren

52.1 Parkeer, laad- en losruimte

52.1.1 Parkeerruimte

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

52.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 52.1.1** indien het voldoet aan die bepalingen:

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

52.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in **lid 52.1.1** anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 53 Overgangsrecht

53.1 Overgangsrecht bouwwerken

53.1.1 *Bouwen*

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

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

53.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **53.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **53.1.1** met maximaal 10%.

53.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

53.2 Overgangsrecht gebruik

53.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

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

53.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **53.2.1**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

53.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **53.2.1**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

53.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 54 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het **Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen**".

Eindnoten

1. Bij bedrijven die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen, is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein de letter R vermeld. Deze aanduiding is indicatief. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het betreffende bedrijf onder de werking van het Bevi valt (zie ook bijlage 1). Het is niet uitgesloten dat, bijvoorbeeld door nieuwe ontwikkelingen, ook andere bedrijven dan opgenomen in de lijsten 1 en 2 (met index R)\ onder het Bevi vallen of gaan vallen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing De Brandt 1, 3 en 5
Bijlage 2	Ruimtelijke onderbouwing Peezeweg 15 en 17
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Markeweg 14
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Oosterhulst43 en 45
Bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing Welsummerweg 26
Bijlage 6	Ruimtelijke onderbouwing Vossersteeg12B
Bijlage 7	Ruimtelijke onderbouwing Zwarteweg 7
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Vossersteeg89-91
Bijlage 9	Ruimtelijke onderbouwing Den Hulst 7
Bijlage 10	Ruimtelijke onderbouwing Zwartjeslandweg 2
Bijlage 11	Projectafwijkingsbesluit Tolhuisweg 8
Bijlage 12	Projectafwijkingsbesluit Middeldijk 49 en Brouwersweg 1
Bijlage 13	Projectafwijkingsbesluit Knuvendijk 1
Bijlage 14	Lijst met plattelandswoningen

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1	ErfinrichtingsplanDe Brandt 1, 3 en 5
Bijlage 2	ErfinrichtingsplanPeezeweg 15 en 17
Bijlage 3	ErfinrichtingsplanMarkeweg 14
Bijlage 4	ErfinrichtingsplanOosterhulst43-45
Bijlage 5	ErfinrichtingsplanWelsummerweg 26
Bijlage 6	Beeldkwaliteitsplan Welsummerweg 26
Bijlage 7	ErfinrichtingsplanVossersteeg12B
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan Vossersteeg12B
Bijlage 9	ErfinrichtingsplanHessenweg 64
Bijlage 10	ErfinrichtingsplanHessenweg 95
Bijlage 11	ErfinrichtingsplanZwarteweg 7
Bijlage 12	ErfinrichtingsplanVossersteeg89-91
Bijlage 13	Beeldkwaliteitsplan Vossersteeg89-91
Bijlage 14	ErfinrichtingsplanDen Hulst 7
Bijlage 15	ErfinrichtingsplanZwartjeslandweg 2
Bijlage 16	ErfinrichtingsplanTolhuisweg 8
Bijlage 17	ErfinrichtingsplanMiddeldijk 49
Bijlage 18	ErfinrichtingsplanBrouwersweg 1
Bijlage 19	ErfinrichtingsplanKnuvendijk 1
Bijlage 20	ErfinrichtingsplanWelsummerweg 34 en 36
Bijlage 21	ErfinrichtingsplanMeeleweg 47

Bijlage 22	Erfinrichtingsplan Middeldijk 21
Bijlage 23	Erfinrichtingsplan Westeinde 86
Bijlage 24	Rood voor rood plan Middeldijk 21 en Westeinde 86
Bijlage 25	Erfinrichtingsplan Knuvendijk 3
Bijlage 26	Herinrichtingsplan Staphorsterweg 12
Bijlage 27	Erfinrichtingsplan Westeinde 37
Bijlage 28	Erfinrichtingsplan Schoolweg 9A
Bijlage 29	Erfinrichtingsplan Grensweg 1 - 3
Bijlage 30	Erfinrichtingsplan Brinkweg 1A
Bijlage 31	Erfinrichtingsplan Poppenallee 7
Bijlage 32	Erfinrichtingsplan Brouwersweg 10
Bijlage 33	Erfinrichtingsplan Stadhoek 4
Bijlage 34	Landschappelijke inpassing Statumweg 4 - 4A
Bijlage 35	Erfinrichtingsplan Dommelerdijk 20/20A
Bijlage 36	Erfinrichtingsplan Westeinde 142
Bijlage 37	Erfinrichtingsplan Leemculeweg 9
Bijlage 38	Erfinrichtingsplan Leusener Es 2
Bijlage 39	Erfinrichtingsplan Marshoekersteeg 14/14A
Bijlage 40	Erfinrichtingsplan Vennebergweg 6
Bijlage 41	Erfinrichtingsplan Kringsloot West 12
Bijlage 42	Erfinrichtingsplan Westeinde 144/146
Bijlage 43	Erfinrichtingsplan Ruitenveen 4/4A en Jagtclusteralee 1
Bijlage 44	Erfinrichtingsplan Hessenweg 70
Bijlage 45	Erfinrichtingsplan Koelmansstraat 62
Bijlage 46	Inrichtingsplan Gemaal Broekhuizen
Bijlage 47	Erfinrichtingsplan Den Hulst 28
Bijlage 48	Erfinrichtingsplan Heinoseweg 30
Bijlage 49	Erfinrichtingsplan Oosterveen 73 -73A
Bijlage 50	Erfinrichtingsplan Hessenweg 83
Bijlage 51	Inrichtingsplan Hessum Oostermaat
Bijlage 52	Erfinrichtingsplan Dedemsweg 18/20
Bijlage 53	Erfinrichtingsplan Markeweg 5
Bijlage 54	Erfinrichtingsplan Meeleweg 110
Bijlage 55	Erfinrichtingsplan Vilstersedijk 13
Bijlage 56	Erfinrichtingsplan Ganzepanweg 1
Bijlage 57	Erfinrichtingsplan Kringsloot-Oost 2
Bijlage 58	Erfinrichtingsplan Dwarsweg 9
Bijlage 59	Erfinrichtingsplan Haarweg 27A

Bijlage 60	Erfinrichtingsplan G.W. van Marleweg 15
Bijlage 61	Erfinrichtingsplan Ankummer Es 21 (twee varianten)
Bijlage 62	Erfinrichtingsplan Slennebroekerweg 15
Bijlage 63	Erfinrichtingsplan Poppenallee 21
Bijlage 64	Erfinrichtingsplan Kortersweg 13/13A
Bijlage 65	Erfinrichtingsplan Molenhoekweg 6
Bijlage 66	Erfinrichtingsplan Hagenweg 24
Bijlage 67	Erfinrichtingsplan Brandweg 3/3A
Bijlage 68	Erfinrichtingsplan Westeinde 19A
Bijlage 69	Erfinrichtingsplan Oosterhulst 31
Bijlage 70	Erfinrichtingsplan Lemelerveldseweg 105
Bijlage 71	Erfinrichtingsplan Hagenweg 34
Bijlage 72	Erfinrichtingsplan Dalmsholterweg 7
Bijlage 73	Erfinrichtingsplan Hoevenweg 23
Bijlage 74	Erfinrichtingsplan Vierhoekweg 4
Bijlage 75	Erfinrichtingsplan Markeweg 5
Bijlage 76	Erfinrichtingsplan De Broekhuizen 3
Bijlage 77	Percelen intensieve veehouderij
Bijlage 78	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 79	Horecalijst
Bijlage 80	Recreatiewoningen met objectgebonden gedoogbeschikking
Bijlage 81	Functies en waterwinning
Bijlage 82	Erfinrichtingsplan Meeleweg 108
Bijlage 83	Erfinrichtingsplan Kringsloot-West 32
Bijlage 84	Erfinrichtingsplan Zwembadlaantje 1
Bijlage 85	Erfinrichtingsschets Marshoekersteeg 17A
Bijlage 86	Erfinrichtingsplan Meeleweg 93
Bijlage 87	Erfinrichtingsplannen Landschapsmaatregelen Landweg 2
Bijlage 88	Erfinrichtingsplan Vilstersedijk 17A
Bijlage 89	Erfinrichtingsplan Slagweg 9
Bijlage 90	Erfinrichtingsschets Poppenallee 20
Bijlage 91	Erfinrichtingsplan Poppenallee 13
Bijlage 92	Erfinrichtingsplan De Hooigraven 3
Bijlage 93	Erfinrichtingsplan Wagteveldweg 5-7 en Maneweg ong
Bijlage 94	Tuinplan Leemculeweg 3B
Bijlage 95	Landschapsplan Leemculeweg 3B
Bijlage 96	Beeldkwaliteitsplan Leemculeweg 3B
Bijlage 97	Bijlage Erfinrichtingsplan Vossiersteeg 74-76-78

Bijlage 98	Ruimtelijke Kwaliteitsplan Oosterveen 56 - De Stouwe 27 - Oosteinde 70
Bijlage 99	ErfinrichtingsplanBlikman Kikkertweg naast nr. 13
Bijlage 100	Beeldkwaliteitsplan Blikman Kikkertweg naast nr. 13
Bijlage 101	Beschikking Hogere Grenswaarde woning Blikman Kikkertweg naast nr 13
Bijlage 102	Landschappelijk inpassingsplanStatumweg 1 en 4/4a
Bijlage 103	Landschaps-en beeldkwaliteitsplan Landgoed Mataram
Bijlage 104	ErfinrichtingsplanVilstersestraat36
Bijlage 105	Erfinrichtingsplan-en schetsHagenweg 20
Bijlage 106	ErfinrichtingsschetsenHessenweg 66 - De Weide Mars 2/2A
Bijlage 107	Inrichtingsplan Kortersweg 9
Bijlage 108	ErfinrichtingsschetsHoevendwarsweg 4 - 6
Bijlage 109	Beeldkwaliteit Hoevendwarsweg 4-6
Bijlage 110	ErfinrichtingsplanKnuvendijk 1
Bijlage 111	ErfinrichtingsplanKemminckhorstweg 2
Bijlage 112	ErfinrichtingsplanMarshoekersteeg 5 - 7
Bijlage 113	ErfinrichtingsplanSchapendrift 7A
Bijlage 114	ErfinrichtingsschetsMillingersteeg 1
Bijlage 115	ErfinrichtingsschetsDalmsholterweg 1a
Bijlage 116	ErfinrichtingsschetsGrensweg 13
Bijlage 117	ErfinrichtingsschetsVenneweg 4
Bijlage 118	ErfinrichtingsschetsTolhuisweg 6
Bijlage 119	ErfinrichtingsschetsHet lage veld 4
Bijlage 120	ErfinrichtingsschetsRuitenveen 27
Bijlage 121	ErfinrichtingsplanKorenweg 1
Bijlage 122	ErfinrichtingsplanDen Hulst20
Bijlage 123	ErfinrichtingsplanMataramweg 3
Bijlage 124	ErfinrichtingsplanHessenweg 47
Bijlage 125	ErfinrichtingsplanRietmansweg 6 en 8
Bijlage 126	Beeldkwaliteitsplan Ankummer Es 1
Bijlage 127	Landschapsplan Ankummer Es 1
Bijlage 128	Materialisatieplan Ankummer Es 1
Bijlage 129	Bepantingsplan Ankummer Es 1
Bijlage 130	ErfinrichtingsplanPoppenallee 33
Bijlage 131	ErfinrichtingsplanVossersteeg91
Bijlage 132	ErfinrichtingsplanEngellandweg 11A
Bijlage 133	ErfinrichtingsplanMennistensteeg 4
Bijlage 134	ErfinrichtingsplanHammerweg 10