

**Chw bestemmingsplan 1e
Verzamelplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016**

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	20
Artikel 5	Bedrijf	22
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	25
Artikel 7	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	26
Artikel 8	Bedrijventerrein	28
Artikel 9	Bedrijventerrein - 1	32
Artikel 10	Bos	35
Artikel 11	Centrum	36
Artikel 12	Centrum - Waterfront	38
Artikel 13	Cultuur en Ontspanning	40
Artikel 14	Detailhandel	42
Artikel 15	Groen	44
Artikel 16	Horeca	46
Artikel 17	Kantoor	48
Artikel 18	Maatschappelijk	50
Artikel 19	Maatschappelijk - Begraafplaats	52
Artikel 20	Recreatie	53
Artikel 21	Recreatie - Evenemententerrein	57
Artikel 22	Recreatie - Passantenhaven	59
Artikel 23	Sport	61
Artikel 24	Tuin	62
Artikel 25	Verkeer	63
Artikel 26	Water	65
Artikel 27	Wonen	66
Artikel 28	Wonen - 1	70
Artikel 29	Wonen - 2	72
Artikel 30	Wonen - 4	75
Artikel 31	Wonen - Woongebouw	78
Artikel 32	Wonen - Woonwagenstandplaats	80
Artikel 33	Leiding - Gas	82
Artikel 34	Leiding - Hoogspanningverbinding	84
Artikel 35	Leiding - Water	86
Artikel 36	Waarde - Archeologie 1	88
Artikel 37	Waarde - Archeologie 2	91
Artikel 38	Waarde - Archeologie 3	94
Artikel 39	Waarde - Archeologie 4	97
Artikel 40	Waarde - Archeologie 5	100
Artikel 41	Waarde - Archeologie 6	102
Artikel 42	Waterstaat	104
Artikel 43	Waterstaat - Waterkering	106
Artikel 44	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	107
Hoofdstuk 3	Algemene regels	108

Artikel 45	Anti-dubbeltelregel	108
Artikel 46	Algemene bouwregels	109
Artikel 47	Algemene gebruiksregels	110
Artikel 48	Algemene aanduidingsregels	111
Artikel 49	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 50	Algemene wijzigingsregels	115
Artikel 51	Algemene procedureregels	118
Artikel 52	Overige regels	119
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	122
Artikel 53	Overgangsrecht	122
Artikel 54	Slotregel	123

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen gemeente Dalfsen 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0148.1eVerzamelplanKN-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 Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2017, met dien verstande dat:

- a. de regels van het Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2017 en tot dusver 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 Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2017, voor zover het betreft de enkelbestemming inclusief alle ter plaatse geldende aanduidingen en dubbelbestemmingen wordt vervangen.

1.3 aanbouw:

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, 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.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanhuisverbonden beroep:

- a. Een beroep, niet zijnde een kapper, dat in of bij een woning en/of daarbij behorende gebouwen uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend zonder personeel of;
- b. Het uitsluitend door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zonder personeel, niet zijnde detailhandel of kapsalon, in de woning en/of daarbij behorende gebouwen, waarbij:
 1. voor het bedrijf of beroep geen vergunning nodig mag zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit;
 2. de woning (en bijbehorende gebouwen) in overwegende mate de woonfunctie moet(en) behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;
 3. parkeren ten dienste van het aanhuisverbonden bedrijf of beroep uitsluitend mag op eigen terrein;
 4. het gebruik moet worden beperkt tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing maar nooit meer dan 25 m² van de bebouwing;

onder het aanhuisverbonden beroep ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.

1.7 aanpijling:

Een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden.

1.8 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.

1.9 agrarisch bedrijf:

Een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij bedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege).

1.10 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak.

1.11 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.12 archeologisch onderzoek:

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.13 archeologisch onderzoeksgebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.14 archeologisch waardevol gebied:

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.15 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.16 bebouwing:

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

1.17 bebouwingspercentage:

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

1.18 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 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.

1.19 bedrijf:

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen 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.

1.20 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Bed & breakfast is toegestaan.

1.22 belemmeringenstrook:

Een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van de leidingen.

1.23 beperkt kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 bestaand:

- a. 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.
- b. 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.

1.25 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹.

1.28 bijbehorend bouwwerk:

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

1.29 boom:

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

1.30 boomwaarde:

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

1.31 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.

1.32 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.33 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.

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.38 carport:

Een bijbehorend bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden, maximaal 30 m² aan bebouwde oppervlakte, met een maximale hoogte van 4 m, tenzij dit anders in de bestemmingsregels is vastgelegd.

1.39 consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.40 cultuurhistorische waarde:

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.

1.41 cultuur en ontspanning:

Sociaal culturele voorzieningen in de vorm van een vrijetijdscentrum met de daarbij behorende recreatie- en sportvoorzieningen, vergader- en horecavoorzieningen, overnachtingsmogelijkheden daaronder begrepen, gebouwen, bedrijfswoning, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen. Een seksinrichting valt niet onder dit begrip.

1.42 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.43 dagrecreatie:

voorziening ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting, alsook horeca ten dienste van deze voorziening.

1.44 dakkapel:

Een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak.

1.45 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, in hoofdzaak 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 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.

1.49 ecologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling.

1.50 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.51 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.52 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning met een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

1.53 EPC

De Energie Prestatie Coëfficiënt zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

1.54 evenement:

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.55 extensieve recreatie:

Recreatief gebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals spelen, wandelen, struinen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt, met ondergeschikte voorzieningen als picknickbanken en bewegwijzeringsborden. Onder extensief recreatief gebruik wordt in elk geval niet verstaan gebruik zoals paintball, boerengolf, een maisdoolhof en gemotoriseerde sporten.

1.56 galerie:

ruimte waar je kunst kunt bekijken en kopen.

1.57 gebouw:

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

1.58 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).

1.59 halfvrijstaande woningen:

Twee-aaneengebouwde woningen

1.60 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezelijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.61 houtopstand:

Eén 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 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 jeugdopvang:

maatschappelijke voorzieningen in de vorm van jeugdopvang inclusief overnachten;

1.65 kampeermiddel:

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor volgens artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.66 kangoeroewoning:

Een kangoeroewoning is een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in-, dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen, maar overigens worden de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning als één woning beschouwd. Er is één voordeur en er is open verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning. De kangoeroewoning krijgt geen eigen huisnummer.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 kleinschalig kampeerterrein:

Een kampeerterrein voor maximaal 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.70 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

De in bijlage (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.71 kunstobject:

Een object dat qua functie vooral een esthetische waarde heeft.

1.72 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.73 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.74 landschappelijke waarde:

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

1.75 luifel:

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.76 maaiveld:

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

1.77 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen voor openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca voor deze voorzieningen.

1.78 mansardekap:

Een mansardekap is een dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak of schilddak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat. Tevens is het onderste deel geen 90 graden of anderszins als gevelbekleding aan te merken.

1.79 nadere eis:

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

1.80 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.81 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.

1.82 nutsvoorziening:

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.83 omgevingsvergunning:

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.84 ondergeschikte (bijbehorende) horeca:

Een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men voor de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank 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.

1.85 onderkomens:

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

1.86 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.87 overkapping:

Een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander-bouwwerk, bestaande uit alleen van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.88 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.89 passantenhaven:

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

1.90 peil:

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als 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, als 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.

1.91 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.92 productiegebonden detailhandel:

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

1.93 professioneel vuurwerk:

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.94 prostitutie:

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

1.95 recreatiewoning:

Een gebouw, waarvoor een vergunning volgens artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.96 rijstrook:

Een enkele strook van de rijbaan van een weg, die voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, waaronder niet begrepen opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten.

1.97 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.

1.98 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen die van deze regels deel uitmaakt.

1.99 stacaravan:

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

1.100 standplaats:

Het te koop aanbieden van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, vanaf een zelfde plaats, al dan niet gebruikmakend van fysieke hulpmiddelen als een kraam of een aanhangwagen, in de openbare ruimte.

1.101 steilrand:

Een abrupt hoogteverschil met een aardkundige ontstaansgeschiedenis.

1.102 straatmeubilair:

De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeringen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens,abri's en dergelijke.

1.103 supermarkt:

Een zelfbedieningszaak in hoofdzaak gericht op de verkoop van levensmiddelen.

1.104 theetuin:

Tuin die onderdeel uitmaakt van het binnenerf en die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie (ook gebruikt door passanten), waar thee en andere dranken, alsmede kleine spijzen zoals broodjes verkrijgbaar zijn. De theetuin mag buiten de hiervoor geschetste mogelijkheden niet gaan fungeren als restaurantfunctie niet ondersteunend aan de hoofdfunctie.

1.105 vellen:

Rooien, kappen, verplanten, snoeien van meer dan 20% van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen, het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, ernstige beschadiging of 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.

1.106 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.107 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.

1.108 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel. Voor zover in de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen geldt dat de naar deze lijn gekeerde gevel als voorgevel wordt beschouwd;

1.109 voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.

1.110 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.111 vuurwerkbedrijf:

Inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.112 winkel:

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

1.113 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & breakfast is toegestaan.

1.114 woonhuis:

Een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat alleen één woning omvat.

1.115 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.

1.116 woonwagen:

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.117 woonwagenstandplaats:

Een perceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.118 zorginstelling:

Een organisatie vallend onder de Kwaliteitswet zorginstellingen, waarbij sprake is van gezamenlijk verleende zorg en nevenschikking, niet zijnde een samenwerkingsverband of beheersorganisatie.

1.119 zorgwoning:

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen, gericht op het verlenen van zorg, met de daarbij behorende facilitaire en gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze 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:

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Bij een platdak: De afstand van de snijlijn van het platte dak en het verticale gevelvlak tot aan het peil.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

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

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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen 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;
- b. schuilstal, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - schuilstal**';
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);
- f. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes);
- g. bestaande paardenbakken;
- h. landschapspark, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - landschapspark**';

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen - niet zijnde voorzieningen voor de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**', met dien verstande dat de oppervlakte van een bouwperceel ten behoeve van een agrarisch bedrijf ten hoogste 0,25 ha bedraagt, daarbuiten is bebouwing ten behoeve van teeltondersteunende kassen is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen - waaronder begrepen (ruw-)voedersilo's, schuilstallen en hooibergen alsmede, in afwijking van het gestelde in lid 3.2.3, sub b, voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest - dienen ten opzichte van elkaar te worden geconcentreerd en worden gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel waarvan de grootste lengte ten hoogste 150 m bedraagt;
- c. de afstand van de gebouwen tot de as van de wegen bedraagt ten minste 20 m;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 18°.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per agrarisch bedrijf mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de navolgende bouwwerken, geen gebouw zijnde op het bouwperceel als bedoeld in lid 3.2.1, sub a dat de bouwhoogte van:
 - 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen ten hoogste 8 m bedraagt;
 - 2. mestsilo's, exclusief afdichting, ten hoogste 6 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (=bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling.

3.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschied in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden voor permanente bollenteelt;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming Wonen ten behoeve van 1 woning;
- b. in de bestemming Wonen ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 m³;
 - 2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft.

3.5.2 Afwegingskader

De wijziging als bedoeld in lid 3.5.1 kan uitsluitend plaatsvinden indien:

- a. de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken wordt: de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid en de landschappelijke inpasbaarheid; de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven alsmede de waarden en functies van de gronden welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad.

Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden en/of belangen als hierboven genoemd onevenredig worden geschaad vinden de in lid 3.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);
- e. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes);

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, parkeer-, groen-, en overige voorzieningen - niet zijnde voorzieningen voor de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

4.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- c. het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden voor permanente bollenteelt.

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

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de tot Agrarisch met waarden - Landschap bestemde gronden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden 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 ruiters-)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 zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
 3. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;

4.4.2 *Uitzonderingen*

Regel **4.4.1** is niet van toepassing als het andere-werken en/of werkzaamheden betreft:

- a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het rechtskracht worden van het plan dan wel worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Wet natuurbescherming;
- c. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Wet natuurbescherming vastgesteld beheersplan.

4.4.3 *Afwegingskader*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid **4.4.1** zijn alleen toelaatbaar als door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke, cultuurhistorische en/of de aangrenzende (vochtgebonden) 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.

Artikel 5 **Bedrijf**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging, die als bijlage bij deze regels is gevoegd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**', uitsluitend de bij het adres aangegeven bedrijfsactiviteit is toegestaan zoals opgenomen in bijlage Bestaande bedrijven;
- b. het wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', met dien verstande dat:
 - per aanduidingsvlak 1 bedrijfswoning is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**', waarvoor geldt dat ten hoogste het daar aangegeven aantal is toegestaan;
- c. wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - appartementen**', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dat de ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal;
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- e. hovenier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**hovenier**';

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal.

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- f. Bevi-inrichtingen;
- g. vuurwerkbedrijven;
- h. Wgh-inrichtingen;
- i. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage;
- j. detailhandel;

anders dan bestaand.

5.2 **Bouwregels**

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

5.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 80%;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**';
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' en binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de **5.2.1** geldt voor niet-inpandige

bedrijfswoningen dat:

1. de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
2. de dakhelling ten minste 30° en maximaal 60° bedraagt.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswooning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswooning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bedrijfswooning maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan te 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 bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

5.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Bevoegdheid*

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

- a. lid **5.2.1 sub d** en de afstand tot de perceelsgrens wordt verkleind tot niet minder dan 0 m;
- b. lid **5.2.2 sub c** en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- c. lid **5.2.4 sub b** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 5,5 m.

5.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bevoegdheid

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

- a. lid **5.1 onder a** en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie, waarbij:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. lid **5.1** voor productiegebonden detailhandel;
- c. lid **5.1** en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 2. detailhandel in volumineuze goederen;
 3. bouwmarkten;
 4. detailhandel in meubelen en woninginrichting, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kernwinkelapparaat en wijkwinkelvoorzieningen.

5.5.2 Afwegingskader

Een in lid **5.5.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de percelen met de nadere aanduiding '**bedrijf**' wijzigen in een woonbestemming, detailhandel of maatschappelijk, met dien verstande dat:

- a. na wijziging de regels van deze bestemmingen van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 **Bedrijf - Nutsvoorziening**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut;
 - b. transformatoren, gasvoorzieningen en andere nutsvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding '**antennemast**', tevens een antenne-installatie;
- met daarbij behorende gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en terreinen.

6.2 **Bouwregels**

Op de voor **Bedrijf - Nutsvoorziening** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van een antennemast ter plaatse van de aanduiding '**antennemast**' bedraagt niet meer dan 40 m;
- c. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 m.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing voor:

- a. de verkeersveiligheid
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 Procedure nadere eis vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 **Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
- b. de verkoop van motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**', waarbij geldt dat voor zover in het bestemmingsvlak een aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - reservoir lpg**' voorkomt de lpg-reservoir ondergronds dient te zijn gesitueerd;
- c. de verstrekking van water en lucht;
- d. het wassen, doorspuiten en doorsmeren van motorvoertuigen;
- e. aan een verkooppunt voor motorbrandstoffen ondergeschikte detailhandel en horeca;
- f. de ondergrondse en bovengrondse opslag van motorbrandstoffen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. indien in de verbeelding geen bouwhoogte is aangegeven bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 m;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m is.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 6 m;
- b. de oppervlakte van overkappingen bedraagt niet meer bedragen dan 400 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m zijn.

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **7.2.2 onder c** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 5,5 m.

7.4.2 Afwegingskader

De in **lid 7.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 8 Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- e. horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 3**';
- f. wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - appartementen**', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dat de ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal;
- g. maximaal 3 woon-werkkavels, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werkkavel**';
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van openbare wegen;
- i. waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**vijver**', met een capaciteit zoals aangegeven in het watertoetsdocument, dat als Bijlage 10 bij deze regels is gevoegd;

met dien verstande dat:

- j. voorzover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding '**ontsluiting**' voorkomt dient de ontsluiting van het bedrijventerrein ter plaatse van deze aanduiding plaats te vinden;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' per bouwperceel in totaal niet meer dan 2 afzonderlijke in- en uitritten, elk met een maximale breedte van 7 m, mogen worden gerealiseerd;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidsbron uitgesloten**' geen aan categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd gerelateerde geluidsbronnen zijn toegestaan;
- m. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal.

met dien verstande dat niet is toegestaan:

- n. detailhandel;
- o. Bevi-inrichtingen;
- p. vuurwerkbedrijven;
- q. Wgh-inrichtingen;
- r. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994.

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, tuinen, erven, terreinen, wegen, ontsluitingspaden, en parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de op voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Voorwaardelijke bepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke bepaling' is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan indien waterinfiltratie en/of waterberging met een capaciteit van minimaal 20 mm per vierkante meter te verharden oppervlak is gerealiseerd.

8.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' aangegeven percentage;
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding '**minimum bebouwingspercentage**' aangegeven percentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**geveelijn**' dient per gebouw één of meer gevels in de geveelijn te worden gebouwd en moet 60% van de breedte van het bouwperceel - gemeten langs De Rollecate - worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**bedrijfswoning**' en '**specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werkkavels**' en binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- c. In aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de 8.2.2 geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 2. de dakhelling ten minste 30° en maximaal 60° bedraagt.
 3. met uitzondering van het gebied ter plaatse van de aanduidingen '**minimum bebouwingspercentage**' en '**specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werkkavels**' in afwijking van 8.2.2 en 8.2.3 geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor 30% van de gootlengte aan de naar de weg gekeerde gevel 7 m mag bedragen;
 - de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°
 - de maximale bouwhoogte is 10 m.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte**' niet meer bedraagt dan 2 m;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte**' bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- 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.

8.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

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

- a. lid 8.2.2 **sub e** en toestaan dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m;
- b. lid 8.2.2 **sub d** en een hogere bouwhoogte toestaan van maximaal 14 m, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanvraag heeft geen betrekking op de bouwhoogte van een bedrijfswoning;
 - 2. voor bedrijven die direct liggen aan de Kampmansweg of de Welsummerweg in Dalfsen liggen is afwijking mogelijk tot maximaal 8 m;
 - 3. de aanvraag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Oversticht;
- c. lid **8.2.5 sub c** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 20 m.
- d. lid **8.2.5 sub d** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 5,5 m.

8.4.2 Afwegingskader

Een in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Voorwaardelijke bepaling

De gronden ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke bepaling**' mogen alleen in gebruik genomen worden ten dienste van de bestemming indien het bouwperceel is ingepast overeenkomstig de in de Bijlage 1 opgenomen inpassing.

8.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidsbron uitgesloten**', de realisatie van aan categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd gerelateerde geluidsbronnen;
- c. het gebruik van de bestemming voor bedrijfsactiviteiten indien niet is voorzien van ten minste 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen en voldoende parkeergelegenheid voor bedrijfswagens en bezoekers.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bevoegdheid

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

- a. lid 8.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten uit maximaal twee categorieën hoger dan in lid 8.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 8.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen;
- b. lid 8.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 8.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, waarbij:
 - 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - 2. wuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. lid 8.1 voor productiegebonden detailhandel;
- d. lid 8.1 en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 - 1. detailhandel in volumineuze goederen;
 - 2. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 3. bouwmarkten;
 - 4. detailhandel in meubelen en woninginrichting, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kernwinkelapparaat en wijkwinkelvoorzieningen;
- e. lid 8.1 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' multifunctionele accommodaties worden gerealiseerd met een maatschappelijke functie, zoals medische of culturele voorzieningen, een buurthuis, een zorgkantoor en/of een ontmoetings-/werkruimte voor zzp-ers; met daaraan ondergeschikte horeca.

8.6.2 Afwegingskader

Een in **lid 8.6** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 9 Bedrijventerrein - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bedrijventerrein - 1** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- e. horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 3**';
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van openbare wegen;

met dien verstande dat:

- g. een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op een bouwperceel met een perceelsoppervlakte van minimaal 1.000 m², in welk geval niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. een bestaande bedrijfswoning is toegestaan op een bestaand bouwperceel met een perceelsoppervlakte van minder dan 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een bedrijfswoning is toegestaan op een bouwperceel met een perceelsoppervlakte van minder dan 1.000 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' de bedrijfswoning uitsluitend op de aangeduide gronden mag worden gerealiseerd;
 4. een bedrijfswoning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

met dien verstande dat niet is toegestaan:

- h. detailhandel;
- i. Bevi-inrichtingen;
- j. vuurwerkbedrijven;
- k. Wgh-inrichtingen;
- l. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994.

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken, tuinen, erven, terreinen, wegen, ontsluitingspaden, en parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de op voor **Bedrijventerrein - 1** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;

d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

9.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- c. In aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de 9.2.1 geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 2. de dakhelling ten minste 30° en maximaal 60° bedraagt.

9.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 4 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m;
- c. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- 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.

9.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

9.4.1 *Bevoegdheid*

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

- a. lid 9.2.1 **sub e** en toestaan dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verminderd tot niet minder dan 0 m;
- b. lid 9.2.2 **sub c** en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
- c. lid 9.2.4 **sub c** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 5,5 m.

9.4.2 Afwegingskader

Een in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- b. het gebruik van de bestemming voor bedrijfsactiviteiten indien niet is voorzien van ten minste 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen en voldoende parkeergelegenheid voor bedrijfswagens en bezoekers.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bevoegdheid

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

- a. lid 9.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten uit maximaal twee categorieën hoger dan in lid 9.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 9.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen;
- b. lid 9.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 9.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, waarbij:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. wuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. lid 9.1 voor productiegebonden detailhandel;
- d. lid 9.1 en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. detailhandel in volumineuze goederen;
 2. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 3. bouwmarkten;
 4. detailhandel in meubelen en woninginrichting, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kernwinkelapparaat en wijkwinkelvoorzieningen.

9.6.2 Afwegingskader

Een in lid 9.6 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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;
- f. de brandveiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 10 Bos

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bos** aangewezen gronden zijn bestemd voor (hoog)opgaande afscherpende beplanting, bos, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken, waterlopen en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor **Bos** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m mag zijn.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid** 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Centrum

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**supermarkt**';
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als genoemd in de categorie 1 en 2 van Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**', is uitsluitend de bij het adres aangegeven bedrijfsactiviteit toegestaan zoals opgenomen in Bijlage 5 Bestaande bedrijven;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen op de verdieping(en) in bestaand aantal woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**wonen**', tevens wonen op de begane grond in bestaand aantal woningen;
- h. **bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'**;
- i. horecabedrijven als genoemd in de categorie 1 en 2 van Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 2**';
- j. horecabedrijven als genoemd in de categorie 1 tot en met 3 van de Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 3**';
- k. ter plaatse van de aanduiding '**sport**', tevens clubaccommodatie voor een binnensportvereniging;

met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van dan wel in aanvulling op het bepaalde onder a en b zijn, zijn ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken**' gebouwen in de zin van bergingen en autoboxen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. een plat dak is toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

11.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 11.2.2 onder b** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 5,5 m.

11.4.2 Afwegingskader

Een in **lid 11.4** 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;
- g. de externe veiligheid.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 11.1**:

- a. en toestaan dat een hogere categorie van Horecalijst wordt gevestigd dan op grond van lid 11.1 is toegestaan.

11.5.2 Afwegingskader

Een in **lid 11.5.1** 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;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 12 Centrum - Waterfront

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Centrum - Waterfront**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor zo ver het de begane grond betreft:
 1. detailhandel, een supermarkt hier niet onder begrepen;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Horecalijst;
 4. dienstverlening;
 5. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;
 6. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**supermarkt**';
- b. wonen, voor zo ver het de verdieping(en) betreft, en ter plaatse van de aanduiding '**wonen**' tevens wonen op de begane grond, met dien verstande dat onder wonen ook wonen in zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen wordt begrepen.
- c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**', tevens een ondergrondse parkeergelegenheid;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terrassen, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte (m)**' mag de goot- en bouwhoogte in meters maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat deze hoogten niet gelden voor stedenbouwkundige accenten als torenspitsen en tuitgevels;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**' mag de verticale diepte maximaal 8 m bedragen;
- d. bijbehorende bouwwerken in de zin van bergingen en garageboxen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. een plat dak is toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

12.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **lid 12.1** en kan worden toegestaan dat een hogere categorie van Horecalijst wordt gevestigd;
- b. **lid 12.1** en kan wonen op de begane grond worden toegestaan;
- c. **12.2.1 onder b** en kan worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd met een plat dak, waarbij de goothoogte dienovereenkomstig kan worden aangepast.

12.4.2 Afwegingskader

Een in **lid 12.4** 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;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 13 Cultuur en Ontspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. het wonen in een bedrijfswoning;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 70%;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m over een oppervlakte van maximaal 40% van het bestemmingsvlak en niet meer dan 10 m voor het overige deel van het bestemmingsvlak;
- d. de onderlinge afstand van vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 3 m.

13.2.2 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de **13.2.1** geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
 1. de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 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 bedraagt niet meer dan 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 2 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 5,5 m.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

13.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met ingang van 1 januari 2023 de bestemming wijzigen in de bestemming Agrarisch het geval er geen gebruik is gemaakt van een bouwmogelijkheid die heeft geleid tot het verwezenlijken van de bestemming.

Artikel 14 Detailhandel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Detailhandel** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**supermarkt**';
- b. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel volumineus**', met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer dan 3.900 m² bedraagt;
- c. alsook ondergeschikte en daarbij behorende:
 1. dienstverlening;
 2. horeca;
- d. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, op de verdieping(en) in bestaand aantal woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**wonen**', ook wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, op de begane grond in bestaand aantal woningen;

met daarbij behorende gebouwen, waaronder begrepen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan.

14.2 Bouwregels

Op de voor **Detailhandel** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte**' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen exclusief de oppervlakte van de woning, niet meer dan ter plaatse aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte**' bedraagt de inhoud van de bedrijfswoning niet meer dan 750 m³ en de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' mag de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de externe veiligheid.

14.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 14.1**:

- a. en toestaan dat in bestaande bebouwing, dat minimaal 5 jaar in gebruik is, meerdere wooneenheden toestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanvraag past binnen de geldende woonvisie en woningbouwprogramma van de gemeente Dalfsen. Ook kan er ter goedkeuring een ander deskundig onderzoek naar de lokale woonbehoefte worden overlegd;
 - 2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de CROW-normen;
 - 3. de omgeving en de architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 - 4. nieuwbouw is toegestaan als het bebouwde oppervlak niet toeneemt. De architectonische uitwerking en erfinrichting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Oversticht.

14.4.2 Afwegingskader

Een in **lid 14.4.1** 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;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, water, vijvers, steigers en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. steilrand, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van waarde - steilrand**';
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - landschapspark**' tevens de aanleg en instandhouding van een landschapspark met een landschappelijk open karakter, hoogteverschillen en geulen;
- d. extensieve recreatie, ter plaatse van de aanduidingen '**specifieke vorm van groen - landschapspark**' en '**specifieke vorm van groen - vechtvliet**';
- e. ter plaatse van de aanduiding '**park**' tevens groenvoorzieningen in de hoedanigheid van een park;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**dagrecreatie**' tevens dagrecreatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', tevens een parkeerterrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**', tevens een ijsbaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - vechtvliet**' de instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**houtsingel**', tevens een houtsingel met pad(en);
- k. ter plaatse van de aanduiding '**speelvoorziening**', tevens een speelterrein;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**', tevens een evenemententerrein voor per jaar maximaal 25 evenementen, zoals tentoonstellingen, (jaar)markten, kermissen, sportmanifestaties, circussen, volksfeesten, concerten/optredens en daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen andere evenementen in de open lucht;
- m. wegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**';
- n. ter plaatse van de aanduiding '**kinderboerderij**', tevens een kinderboerderij;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**pad**' een fiets-/voetpad;
- p. evenementen;
- q. kunstobjecten;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren**' parkeren niet is toegestaan.

15.2 Bouwregels

Op de voor **Groen** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de bestemming worden gebouwd.

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - waterfront**';
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 12 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt, in afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte**' maximaal de daar aangegeven hoogte.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

15.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de gronden overeenkomstig de bestemmingsomschrijving indien de steilrand ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van waarde - steilrand**' niet in stand wordt gehouden.

Artikel 16 Horeca

16.1 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 bij deze regels is gevoegd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 3**', een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de Horecalijst, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, terrassen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan.

16.2 Bouwregels

Op de voor **Horeca** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

16.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. voorzover in een bestemmingsplan een bouwvlak is opgenomen mag een gebouw alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m²)**' bedraagt de oppervlakte aan gebouwen niet meer dan de daar aangegeven oppervlakte;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dient te worden gehandhaafd, waarbij een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van maximaal 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

16.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 750 m³;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 60°.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

16.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

16.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

16.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

16.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

16.4.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 16.1** onder a en b en toestaan dat een hogere categorie van de Horecalijst die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

16.4.2 *Afwegingskader*

Een in **lid 16.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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 17 Kantoor

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. wonen op verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat dit aantal niet meer bedraagt dan 6 op het perceel Raiffeisenstraat 2.

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' mag de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- d. in afwijking van dan wel in aanvulling op het bepaalde onder a en b zijn, zijn ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken**' gebouwen in de zin van bergingen en autoboxen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. een plat dak is toegestaan.

17.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 60°.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

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

17.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid** 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 18 Maatschappelijk

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen op verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**wonen**', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan 3;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', tevens horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van Horecalijst die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- d. horecabedrijven als genoemd in de categorie 1 tot en met 3 van de Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca tot en met categorie 3**';
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - kapsalon**', tevens een kapsalon

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, kunstobjecten, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan.

18.2 Bouwregels

Op de voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

18.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan het aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingsoppervlak (m²)**' bedraagt de oppervlakte van de totale bebouwing niet meer dan de aangegeven maximum oppervlakte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' bedraagt de goothoogte van een gebouw maximaal de aangegeven goothoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- f. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' worden gebouwd, waarbij de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 m.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- 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.

18.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid** 51.1vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 19 **Maatschappelijk - Begraafplaats**

19.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een begraafplaats;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, terreinen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

19.2 **Bouwregels**

Op de voor **Maatschappelijk - Begraafplaats** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

19.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 200 m²;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

19.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken bedraagt maximaal 4 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

Artikel 20 Recreatie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig exploiteren van recreatief nachtverblijf;
- b. een atelier-/expositieruimte;
- c. het houden van workshops en lezingen;
- d. dagrecreatie;
- e. een binnenerf met een theetuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**erf**';
- f. een parkeerterrein voor ten minste 12 motorvoertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - beeldentuin**', is met uitzondering op het bepaalde onder sub d uitsluitend extensieve recreatie en een beeldentuin toegestaan die openbaar toegankelijk is;
- h. de instandhouding van het bestaande reliëf;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en verhardingen;

met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, in afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' 1 bedrijfswoning toegestaan. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.21 bedrijfswoning/dienstwoning is de bedrijfswoning ook bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf vanwege het beheer en/of toezicht van/op het bedrijf.

20.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van bestemming worden gebouwd.

20.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw, met uitzondering van de beheerders-/bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 475 m²;
- c. een gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar.

20.2.2 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- b. de voorgevel van de beheerders-/bedrijfswoning moet hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' worden gebouwd;
- c. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- d. de breedte bedraagt minimaal 5 m;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- h. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de

welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar;

- i. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als gelijktijdig ook een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor 475 m² bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid 20.2.1. Deze verplichting vervalt zodra er een omgevingsvergunning is afgegeven voor 475 m² bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbebouwing is opgericht conform de afgegeven vergunning.

20.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van een verlichtingspaal of - zuil bedraagt niet meer dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de kunstwerken in de beeldentuin, is maximaal 2 m;
- e. er mag één vrijstaand reclamebord worden geplaatst, waarvan de oppervlakte niet groter is dan 0,8 m x 0,5 m en de bouwhoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld, niet hoger is dan 1 m;
- f. een omgevingsvergunning wordt alleen afgegeven als wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals opgenomen in Bijlage 6 Welstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar.

20.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

20.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

20.4 **Afwijken van de bouwregels**

20.4.1 *Bevoegdheid*

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.2 **sub e** en een hogere goothoogte toestaan van maximaal 4,5 m;
- b. lid 20.2.2 **sub g** en een hogere nokhoogte toestaan.

20.4.2 *Afwegingskader*

Een in lid 20.4 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

20.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf (tenten, campers en andere vergelijkbare kampeermiddelen), met uitzondering van recreatief nachtverblijf binnen de daarvoor bestemde gebouwen;
 2. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
 3. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van horeca, met uitzondering van de theetuin en horeca die ondersteunend is aan de bestemming;
 4. het gebruik van gronden en gebouwen voor de bestemming als het plangebied niet is ingericht en in stand wordt gehouden in overeenstemming met Bijlage 6 Weldstandsparagraaf met beeldkwaliteit De Dalfsenaar en Bijlage 7 Landschappelijke inpassing De Dalfsenaar, waarbij - in geval van tegenstrijdigheid - de bijlage Welstandscriteria leidend is. Verder dient in ieder geval te worden gerealiseerd of in acht te worden genomen:
 - toepassing van minimale verharding, natuurlijke uitstraling van het erf en de beeldentuin, de beeldentaal van het agrarische erf als inspiratie voor de erfstructuur en -inrichting, bescheiden erscheiding, verlichting dat niet naar boven uitstraalt, behoud van zicht op de bosrand en de beleving van diepte op het perceel;
 - het realiseren en in stand houden van een openbaar toegankelijke beeldentuin;
 - het gebruiken van duurzame materialen voor de bebouwing en het gebruik van traditioneel materiaal zoals hout;
 - een fruitboomgaard op het voorelf. Deze fruitboomgaard wordt in afwijking van het Advies Oversticht De Dalfsenaar d.d. 22 augustus 2013 niet in de breedte, maar in de lengte van het perceel gerealiseerd;
 - voor de bepaling van de exacte locatie en de uitvoering van de oprit is toestemming van de gemeente nodig.
 5. het egaliseren en afschuiven van gronden waardoor de hoofdlijnen van het bestaande reliëf (geleidende helling) worden aangetast;
 6. het verwijderen of aantasten van landschapselementen. Normaal onderhoud wordt hiertoe niet gerekend;
 7. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswoning als de drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 475 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswoning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
 8. met uitzondering op lid 7 is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (475 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen
 9. het gebruik van een verlichtingspaal of -zuil die naar boven uitstraalt.
- b. Het is niet in strijd met het bestemmingsplan, als de recreatieve routing naar belendende percelen niet wordt gerealiseerd. De in het Advies Oversticht De Dalfsenaar aangegeven routing naar de kinderboerderij is geen voorwaardelijke verplichting, maar is inspirerend en optioneel bedoeld.

20.6 Afwijken van de regeling strijdig gebruik

20.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5, sub a, lid 4 onder de voorwaarde dat per saldo geen afname is van ruimtelijke kwaliteit en/of aantasting van landschappelijke en/of natuurlijke waarden (gelijkwaardigheidsbepaling).

20.6.2 Afwegingskader

Een in lid 20.6 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke of natuurlijke waarden;
- c. ruimtelijke kwaliteit;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 21 Recreatie - Evenemententerrein

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het houden van maximaal 12 evenementen (exclusief op- en afbouwdagen) per kalenderjaar:
 - maximaal 1.500 bezoekers per dag;
 - er evenement dienen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig te zijn;
- b. een natuurijsbaan;
- c. het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;
- d. speel- en spelvoorzieningen;

met een daar bijbehorend gebouw en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

21.2 Bouwregels

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

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

- a. binnen het bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 gebouw worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- c. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 3 m;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;

21.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bevoegdheid

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

- a. 21.2.2 **onder b** en toestaan dat de bouwhoogte van lichtmasten wordt verhoogd tot 20 m;
- b. 21.2.2 **onder c** en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zonder dak wordt verhoogd tot 6 m.

21.3.2 Afwegingskader

Een in lid 21.3.1 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.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 22 Recreatie - Passantenhaven

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Recreatie - Passantenhaven** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. passantenhaven met de daarbij behorende:
 1. kademuren;
 2. steigers;
 3. trailerhelling;
 4. groenvoorziening;
 5. ontsluitingswegen;
 6. recreatief verblijf in een kampeermiddel alleen door degenen, die met hun recreatievaartuigen een tijdelijke ligplaats hebben ingenomen in de passantenhaven;
 7. speelterreinen, fiets- en voetpaden en ontsluitingswegen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, terreinen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

De inrichting op de voor **Recreatie - Passantenhaven** aangewezen gronden vindt plaats met inachtneming van het bepaalde, dat:

- a. het aantal ligplaatsen voor schepen, roeiboten niet meegerekend, maximaal 30 bedraagt;
- b. de oppervlakte van het water maximaal 3.500 m² bedraagt;
- c. van deze gronden maximaal 275 m² wordt ingericht voor het parkeren van motorvoertuigen;
- d. de breedte van verhardingen van voetpaden maximaal 2 m bedraagt.

Voor zover deze gronden tevens deel uitmaken van de bestemming **Waterstaat**, geldt dat in geval van strijdigheid van belangen aan de bestemming **Waterstaat** voorrang moet worden gegeven.

22.2 Bouwregels

Op de voor **Recreatie - Passantenhaven** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend voor sanitaire- en toiletdoeleinden en stalling van (brom)fietsen, alsmede het beheer en onderhoud van de passantenhaven worden opgericht;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Bevoegdheid

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

- a. lid **22.2.2** voor de oprichting van andere bouwwerken welke nodig zijn voor rivierbeheer of scheepvaartbegeleiding, zoals bakens en seinen, waarbij de hoogte, gerekend ten opzichte van het maaiveld maximaal 5 m is;
- b. lid **22.2.2** en toestaan dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten wordt vergroot tot maximaal 20 m.

22.3.2 *Afwegingskader*

Een in **lid 22.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 42.1 en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

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;
 - b. voor een evenemententerrein indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met '**evenemententerrein**' voor evenementen van maximaal 7 per jaar, zoals tentoonstellingen, (jaar)markten, kermissen, sportmanifestaties en daarmee gelijk te stellen andere evenementen in de open lucht;
 - c. parkeren en stalling tijdens de jaarlijkse Oranjefeesten ten dienste van uitsluitend (vracht-)auto's en caravans van exploitanten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van sport - 1**';
 - d. parkeren en stalling tijdens en ten dienste van de jaarlijkse Oranjefeesten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van sport - 2**';
 - e. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**';
- alsook ondergeschikte en daarbij behorende horeca;

met daarbij behorende gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeer-, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

Op de voor **Sport** bestemde gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

23.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak**' mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan daar is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' mag het percentage van het bouwperceel dat wordt bebouwd niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

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 bedraagt maximaal 2 m;
- b. de hoogte van een lichtmast bedraagt maximaal 20 m;
- c. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 m.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en verlichting.

23.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 24 Tuin

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**landschapswaarden**', tevens het behoud, de bescherming en/of herstel van landschappelijke waarden;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Nieuwlanden II', naast het gebruik zoals opgenomen onder a, tevens zijn bestemd: wegen, parkeer- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat ontsluiting ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - inrichtingsplan**', uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**' .

24.2 Bouwregels

Op de voor **Tuin** bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de bestemming worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - inrichtingsplan**' uitsluitend indien dit passend is in het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling.

24.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd:
 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken**';
 2. in de vorm van een carport voor de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van het bestemmingsvlak behorende bij het bouwperceel;
- b. de bijbehorende bouwwerken worden meegerekend bij de berekening van de maximale oppervlakte, zoals bedoeld in 27.2.2.

24.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt een maximale bouwhoogte van 1 m.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

24.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 25 Verkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. evenementen;
- h. standplaatsen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. zonnepanelen;
- k. water en waterhuishouding;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**laad- en losplaats**', tevens een laad- en losplaats;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**', tevens een ontsluiting van een ondergrondse parkeergarage;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**', tevens een ondergrondse parkeergarage;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', tevens een parkeerterrein;
- p. een wal, zoals beschreven in het Landschaps- en Beeldkwaliteitsplan N348, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - wal**';
- q. ter plaatse van een bouwvlak tevens de stalling van voertuigen onder een carport;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**', tevens de stalling van voertuigen in garageboxen;
- s. kanaal, ter plaatse van de aanduiding '**water**';

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren**' parkeren niet is toegestaan.

25.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer** bestemde gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

25.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen '**parkeergarage**', '**ontsluiting**', '**parkeerterrein**', '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**', '**maximum bouwhoogte**';
- b. ter plaatse van de aanduidingen '**parkeergarage**' en '**ontsluiting**' bedraagt de verticale diepte maximaal 8 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**' bedraagt de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 12 m² en de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**' mogen garageboxen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte.

25.2.2 Carports

Voor een carport gelden de volgende regels:

- a. een carport mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 2,75 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,75 m;

- d. de dakhelling bedraagt minimaal 18°.

25.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt niet meer dan 8,5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**' bedraagt de verticale diepte niet meer dan 8 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

25.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

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

25.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Water** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterlopen;
- d. scheepvaart;

met daaraan ondergeschikt:

- e. woonschepen ligplaatsen;
- f. oeververbindingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Op de tot **Water** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemming worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. een goede milieusituatie;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**jeugdopvang**', tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van jeugdopvang;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**' tevens een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', tevens detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**museum**' tevens een museum;
- f. fietsreparatie en fietshandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf aan huis**';
- g. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**beroep aan huis**', met dien verstande dat de oppervlakte van de praktijk niet meer mag bedragen dan 85 m²
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. cultuurhistorische waarden;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van cultuurhistorische waarden;
- k. horecabedrijven als genoemd in de categorie 1 tot en met 2 van de Horecalijst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**horeca**';
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen- galerie**' tevens een galerie is toegestaan;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, parkeervoorzieningen en erven;

met dien verstande dat:

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten' de gronden niet als erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht beschouwd moeten worden voor zover het gaat om bijbehorende bouwwerken die functioneel aan het hoofdgebouw zijn verbonden;
- n. gestapeld wonen niet is toegestaan, met uitzondering van het gestapeld wonen ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**', met dien verstande dat het aantal appartementen daar niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal;
- o. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Nieuwlanden II', naast het gebruik zoals opgenomen onder a, tevens zijn bestemd: wegen, parkeer- en groenvoorzieningen.

27.2 Bouwregels

Op de voor **Wonen** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd, als het bevoegd gezag ten behoeve van de bouw van de woningen of ander geluidgevoelige objecten:

- a. ter plaatse van het voormalige bestemmingsplan Schaddenhof in Lemelerveld een hogere grenswaarde van 58 dB heeft vastgesteld of;
- b. ter plaatse van de Vilstersestraat 31a in Lemelerveld een hogere grenswaarde van 61 dB heeft vastgesteld;
- c. en op de locaties genoemd onder a en b tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.

27.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij bestaande afwijkingen in maten en afmetingen mogen worden gehandhaafd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan daar is aangegeven, met dien verstande dat de woningen in rij worden gebouwd;
- e. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten langs de voorgevel, bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat ten behoeve van een starterswoning een minimale breedte van 4.50 meter aangehouden mag worden;
- f. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een halfvrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de daar aangegeven hoogtes;
- i. Indien geen maximum hoogtes ter plaatse zijn aangegeven bedraagt de maximum bouwhoogte 10m;
- j. in geval van een aangeduide goothoogte bedraagt de dakhelling minimaal 25° en maximaal 60 ° met uitzondering van een dakkapel, waarbij deze maximale dakhelling niet geldt voor een mansardekap en ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de aanwezige platte dakafdekking gehandhaafd moet worden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dient te worden gehandhaafd, waarbij een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van maximaal 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- l. ter plaatse van het voormalige plangebied Oosterdalfsen waarvan de begrenzing op 22 juni is 2015 vastgesteld mogen vrijstaande en halfvrijstaande woningen uitsluitend worden gebouwd indien op het bouwperceel per woning ten minste één parkeerplaats wordt gerealiseerd en overigens wordt voldaan aan artikel 52.3.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel; verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

d. in afwijking van de regel onder c mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 20 m² bedraagt; met dien verstande dat bij de berekening de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Bovendien mag de gezamenlijke oppervlakte:

- 1. bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis maximaal 50 m² bedragen;
- 2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m² bedragen;
- 3. met dien verstande dat maximaal 30 m² voor een carport hier niet onder vallen;
- 4. de bestaande oppervlakte bedragen indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports bedraagt:

- bij een in een rij aangebouwd woonhuis maximaal 50 m²;
- bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m²;

met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel bedraagt, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte meer mag bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, niet meer dan 20 m² bedraagt;
 3. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
 4. de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken indien deze meer bedraagt is toegestaan;
- d. een carport mag maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat per hoofdgebouw één carport is toegestaan;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m;
- h. het bouwen van een voor bewoning bedoeld aangebouwd bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten**'.

27.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m.

27.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

27.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

27.4 **Afwijken van de bouwregels**

27.4.1 *Bevoegdheid*

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

- a. lid 27.2.1 sub f en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Nieuwlanden II' de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind tot minimaal 1 m;
- b. lid 27.2.1 onder h en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m;
- c. lid 27.2.1 onder j voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing

van een platte dakafdekking;

- d. lid 27.2.2 onder a en toestaan dat de afstand van een bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en minimaal 1 m mag bedragen;
- e. lid 27.2.2 onder c en d en toestaan dat voor de vervanging van meerdere bestaande al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waarvan de gezamenlijke bestaande oppervlakte tussen de 50 tot 100 m² bedraagt, door één of meerdere bijbehorende bouwwerken met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat indien deze oppervlakte groter is dan 100 m², de oppervlakte van het vervangende bijbehorende bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen.

27.4.2 Afwegingskader

Een in lid 27.4 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 28 Wonen - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen - 1'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 1 woonhuis is toegestaan, **dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;**
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

28.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen - 1'** bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

28.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de inhoud bedraagt minimaal 250 m³;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m.

28.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per woonhuis mag maximaal één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
- b. het bijbehorend bouwwerk mag niet vrijstaand van het woonhuis worden gebouwd, **behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';**
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m², **in afwijking hiervan mag de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste 50 m² bedragen;**
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.

28.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 5,5 m.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

28.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

Artikel 29 Wonen - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen - 2'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. **bed & breakfast;**

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- per bestemmingsvlak uitsluitend en maximaal 1 vrijstaand woonhuis is toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** anders is aangegeven;
- bestaande aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen.

29.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen - 2'** bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

29.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een gebouw tot de as van de weg bedraagt ten minste 10 m;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³ dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- c. de breedte van het hoofdgebouw, langs de voorgevel gemeten, bedraagt ten minste 5 m;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 60°, met uitzondering van een dakkapel.

29.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de as van de weg bedraagt niet minder dan 10 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 70 m² dan wel maximaal de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt **en met dien verstande dat maximaal 30 m² voor een carport hier niet onder vallen;**
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 4 m achter de achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan te worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

29.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

29.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1vermelde voorbereidingsprocedure.

29.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 29.2.2 ten behoeve van de vervanging van meerdere bijbehorende bouwwerken, waarvan de bestaande gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m² , door één bijbehorend bouwwerk met een overeenkomstige oppervlakte, waarbij geldt dat indien de oppervlakte groter is dan 100 m² , de oppervlakte van het vervangende bouwwerken ten hoogste 100 m² bedraagt, met dien verstande dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
- b. lid 29.2.2 ten behoeve van één bijbehorend bouwwerk voor het kweken en/of houden van planten of het houden van huisdieren, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m en de oppervlakte maximaal 10 m² ;
- c. lid 29.2.2 ten behoeve van een carport met een oppervlakte van maximaal 20 30 m²;
- d. lid 29.2.2 en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en meer - één bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² toestaan;
- e. lid 29.2.2 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg gekeerde gevel.

29.4.1 Afwegingskader

Een in lid 29.4 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 externe veiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

29.5 Specifieke gebruiksregels

29.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken (waar onder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning of recreatiewoning;
- b. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf, met uitzondering van een aanhuisverbonden beroep.

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.1:

- a. ten behoeve van de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- b. en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut voor de huisvesting van twee of meer huishoudens;
- c. ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ("boerderijkamers") met dien verstande dat:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning horende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m² bedraagt;

2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
3. ten hoogste ruimte wordt geboden voor 15 slaapplaatsen;
4. de afstand van de gebouwen waarin de boerderijkamers worden gerealiseerd tot de woning ten hoogste 25 m bedraagt;
5. inzichtelijk wordt gemaakt hoe permanente bewoning wordt tegengegaan.

29.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. indien en voor zover het betreft voormalige boerderijen en de daarbij behorende gebouwen, ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de woning, met dien verstande dat de inhoud van de bestaande woning voor de splitsing groter is dan 1.000 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
- b. ten behoeve van educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimte, al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis,
- c. ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke en kunstnijverheidsbedrijven;

met dien verstande dat voor het bepaalde **onder b en c** geldt dat:

- de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard;
- een (bedrijfs)woning gehandhaafd dient te blijven;
- de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- het aantal woningen niet toeneemt.

Artikel 30 Wonen - 4

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast ;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal.

30.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 4' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en mits het bevoegd gezag voor de bouw van een woning of ander geluidgevoelige object in het plangebied een hogere geluidswaarde van 53 dB heeft vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.

30.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak geplaatst worden zoals omschreven en verbeeld in Bijlage 20 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling;
- b. een hoofdgebouw i.c. woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengeschaakt, niet gestapeld, worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
 1. daar waar op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden van '3' is aangegeven de woningen alleen aaneen gebouwd mogen worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**', de goothoogte in meters van een gebouw niet meer mag zijn dan de aangegeven goothoogte;
 3. de breedte van een hoofdgebouw minimaal 5 m moet zijn;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 10 m zijn;
 5. in geval van een aangeduide goothoogte mag de dakhelling minimaal 25° en maximaal 80° zijn, afhankelijk van het gewenste bebouwingsbeeld zoals omschreven en verbeeld in Bijlage 1 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan moet minimaal 3 m zijn of moet onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 1 m zijn, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports bedraagt:
 - bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis maximaal 50 m²;
 - bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m²;

met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel bedraagt, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte meer mag bedragen

dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, niet meer dan 20 m² bedraagt;

3. inafwijking van het bepaalde onder 2 voor het bouwblok aan de Mölnhoek geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 70% mag zijn van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 4. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
 5. de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken indien deze meer bedraagt is toegestaan;
- d. een carport mag maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat per hoofdgebouw één carport is toegestaan;
 - e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m zijn waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m zijn;
 - g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m zijn;

30.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 m zijn;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 2 m zijn.

30.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals omschreven en verbeeld in Bijlage 20 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan De Koppeling;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

30.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 51.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

30.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 30.2.1 onder b en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m;
- b. lid 30.2.1 onder b lid 5 voor een verhoging of verlaging van de dakhelling;
- c. lid 30.2.2 onder a en toestaan dat de afstand van een bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en minimaal 1 m mag bedragen;
- d. lid 30.2.2 onder c en d en toestaan dat voor de vervanging van meerdere bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijk oppervlakte tussen de 50 tot 100 m², door één of meerdere bijbehorende bouwwerken met een gelijk oppervlak;
- e. lid 30.2.2 onder c en d en toestaan dat voor de vervanging van een of meerdere bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en meer, door één of meerdere bijbehorende bouwwerken van in totaal een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².

30.4.1 Afwegingskader

Een in lid 30.4 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 externe veiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf, met uitzondering van een aanhuisverbonden beroep.

Artikel 31 Wonen - Woongebouw

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen - Woongebouw'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, in bestaand aantal woningen dan wel het ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** aangegeven aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'parkeergarage'**, tevens de stalling van voertuigen in een parkeergarage;
- c. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding **'zorgwoning'**;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere-werken, tuinen en erven.

31.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen - Woongebouw'** aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

31.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte'** aangegeven hoogte.

31.2.2 Bijbehorend bouwwerk

Voor bijbehorend bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding **'bijgebouwen'** mits deze aanduiding aanwezig is;
- b. in overige gevallen mag een bijbehorend bouwwerk uitsluitend achter de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de aangeduide gronden;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

31.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

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

- g. de sociale veiligheid.

31.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 51.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

31.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 31.2.1 **onder b** en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

31.4.1 Afwegingskader

Een in **lid 31.4** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als 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 brandveiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

31.5 Specifieke gebruiksregels

31.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de zelfstandige bewoning van een vrijstaande bijgebouw;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

Artikel 32 Wonen - Woonwagenstandplaats

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen - Woonwagenstandplaats'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, wegen, straten, paden, verblijfsgebieden, water, parkeer-, waterhuishoudkundige-, groen- en speelvoorzieningen.

32.2 Bouwregels

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

32.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een woonwagen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** aangegeven aantal;
- b. de onderlinge afstand tussen woonwagens bedraagt niet minder dan 5 m;
- c. woonwagens dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een woonwagen bedraagt niet meer dan 70 m²;
- e. de goothoogte van een woonwagen bedraagt niet meer dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van een woonwagen bedraagt niet meer dan 5 m.

32.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per standplaats mag maximaal 1 bijbehorend bouwwerk bij een woonwagen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per standplaats bedraagt maximaal 15 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

32.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,5 m.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

32.4 Afwijken van de bouwregels

32.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **32.2.1 onder b** en toestaan dat de onderlinge afstand wordt verminderd, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten.

32.4.2 Afwegingskader

Een in **32.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

32.5 Specifieke gebruiksregels

32.5.1 Specifieke gebruiksregels woonwagenstandplaats Strenkhaarsweg 6B t/m 6E Lemelerveld

Voor de woonwagenstandplaats Strenkhaarsweg 6B t/m 6E in Lemelerveld gelden aanvullend op de overige regels in dit artikel de volgende bepalingen:

De bewoners van de woonwagenstandplaats mogen op dit terrein, Strenkhaarsweg 6B t/m 6E, maximaal twee personenauto's tegelijkertijd aanwezig hebben, hetzij voor reparatie, hetzij voor handel met een maximum van 12 auto's per jaar. Deze auto's mogen gerepareerd en/of verhandeld worden vanaf dit terrein, met dien verstande dat deze activiteiten van zodanige aard en omvang zijn dat er geen sprake is van een vergunningsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (onderdeel milieu) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Daarbij moet het terrein zijn ingericht volgens de tekening 'Lemelerveld Herinrichting Woonwagenkamp definitief, d.d. 21-09-2016, zoals opgenomen in Herinrichting Woonwagenkamp Lemelerveld.

32.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

Artikel 33 Leiding - Gas

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Leiding - Gas**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen, inclusief voorzieningen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel, met uitzondering van de regels van Leiding - Gas en Waterstaat - Waterkering, vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in de in lid 33.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen.
- b. Op of in de in lid 33.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- c. 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.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en).

33.3.2 Voorwaarden

De in **33.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, indien:

- a. het geen kwetsbaar object betreft;
- b. de belangen van de leiding niet worden geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

33.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande (vergunde) gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

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

33.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

33.5.2 Uitzondering op verbod

Het in **33.5.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. al in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

33.5.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.5.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden. Alvorens te beslissen op een aanvraag wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 34 Leiding - Hoogspanningverbinding

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Leiding - Hoogspanningverbinding** 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. 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, met uitzondering van de regels van Leiding - Gas en Waterstaat - Waterkering, vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Op de voor **Leiding - Hoogspanningverbinding** 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 dan wel bestaande bouwwerken.

34.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

34.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte vaneen hoogspanningsmast bedraagt maximaal 70 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 34.2** en toestaan dat wordt gebouwd voor de basisbestemming.

34.3.1 Afwegingskader

Een in **lid 34.3** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als vooraf schriftelijk advies is gekregen van de netbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

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

34.4.1 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 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.

34.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **34.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

34.4.3 Afwegingskader

Een in **lid 34.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als vooraf schriftelijk advies is gekregen van de netbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 35 Leiding - Water

35.1 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.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'**.

35.2.2 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, voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'** worden gebouwd.

35.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'** geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **35.2.1** en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

35.3.2 Voorwaarden

De in **35.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, als:

- 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.

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

35.4.1 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 alleen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

35.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **35.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. al in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

35.4.3 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 36 Waarde - Archeologie 1

36.1 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.

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 voor de in **lid 36.1** genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 0 m²;
 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 groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil
- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. 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;
- g. 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;
 - h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
 - k. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

36.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van **36.3.1** is niet van toepassing, als 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 maximaal 0 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 30 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

36.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 36.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.

36.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

36.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

36.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 0 m².

- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 37 Waarde - Archeologie 2

37.1 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.

37.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

37.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in **lid 37.1** genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 50 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

37.3.1 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 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. 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;
- g. 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;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bos of boomgaard;
- k. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- l. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

37.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van **37.3.1** is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij **lid 37.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 50 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

37.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 37.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.

37.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

37.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

37.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 50 m².
- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden

aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 38 Waarde - Archeologie 3

38.1 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.

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 voor de in **lid 38.1** genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 250 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 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 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 250 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. 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 250 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

38.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van **38.3.1** is niet van toepassing, als 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 maximaal 250 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

38.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 38.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.

38.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

38.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

38.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 250 m².

- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 39 Waarde - Archeologie 4

39.1 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.

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 voor de in lid 39.1 genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 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 groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;
- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 500 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

39.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van **39.3.1** is niet van toepassing, als 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 maximaal 500 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

39.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 39.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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.

39.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

39.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

39.4.2 Afwegingskader

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 500 m².

- c. Als tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

Artikel 40 Waarde - Archeologie 5

40.1 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.

40.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

40.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in **lid 40.1** genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 2500 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

40.3.1 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 50 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 50 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 50 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 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.

40.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van **40.3.1** is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij **lid 40.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 2500 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

40.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 40.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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 41 Waarde - Archeologie 6

41.1 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.

41.1.1 Voorrangsregeling

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

41.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in **lid 41.1** genoemde bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - alleen worden gebouwd, als:
 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, als 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 maximaal 5000 m²;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

41.3.1 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 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepplougen, 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 50 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 50 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 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.

41.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van **41.3.1** is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij **lid 41.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 5000 m²;
- c. een diepte hebben van maximaal 50 cm onder maaiveld;
- d. al in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

41.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in **lid 41.3** bedoeld, zijn alleen toelaatbaar, als 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, als:

- 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 42 Waterstaat

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waterstaat** aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende (basis)bestemming(en), mede bestemd voor:

1. waterstaatsdoeleinden voor de berging van rivierwater ten tijde van hoge waterstanden (winterbed);
2. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de (hoofd)waterkering;
3. de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken en bijbehorende voorzieningen.

42.2 Bouwregels

Op de in **lid 42.1** bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de bestemming gebouwd worden waarbij:

- a. de hoogte van de gebouwen, geen gebouw zijnde, maximaal 2, 50 m is;
- b. de bouwhoogte van scheepvaarttekens maximaal 10 m is.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in **lid 42.2 onder b** en toestaan dat wordt gebouwd voor en conform de basisbestemming.

42.3.1 Afwegingskader

De in **lid 42.3** genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend:

- a. als de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten;
- b. nadat de waterbeheerder daaromtrent is gehoord.

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

42.4.1 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 afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de Boswet is geregeld;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen, alleen voor de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet;
- d. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen.

42.4.2 Toepassing

Het onder **42.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op stroomgeleidende werken; noodzakelijk zijn voor het aanbrengen van rivierverlichting en bebakeningsvoorwerpen;
- b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

42.4.3 Afwegingskader

De onder **42.4.1** genoemde vergunning wordt alleen verleend:

- a. als door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterstaatkundige functie;
- b. nadat de waterbeheerder daaromtrent is gehoord.

Artikel 43 Waterstaat - Waterkering

43.1 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.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Algemeen

Op of in de voor **'Waterstaat - Waterkering'** aangewezen gronden mogen, ongeacht hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken anders dan voor de bestemming **'Waterstaat - Waterkering'** worden gebouwd.

Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

43.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag maximaal 16 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

43.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen.

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in **43.2.1** 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 44 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de hoogwaterbescherming;
- b. de waterhuishouding;
- c. het bergen van overtollig water ten behoeve van de verruiming van de bergingscapaciteit van één of meer watersystemen;
- d. de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
- e. uiterwaarden;
- f. verkeer te water.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' bestemde gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

44.2.2 Uitzondering op bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in 44.2.1 mogen, indien en voor zover de waterstaatkundige belangen dit toestaan, bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de regels van die bestemming van overeenkomstige toepassing zijn.

44.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

44.3 Afwijken van de bouwregels

44.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 44.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

44.3.2 Afwegingskader

De in 44.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 44.1;
- b. een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

44.4 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 in stand houden van beplanting hoger dan 2,5 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 45 Anti-dubbeltelregel

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 46 Algemene bouwregels

46.1 Beeldkwaliteit

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in het gebied waarvoor het Beeldkwaliteitplan Nieuwe Landen II is opgesteld geldt dat in zoverre sprake is van een dak met een dakhelling, minimaal 45% van dit dakoppervlak georiënteerd moet zijn in zuidelijke richting of indien het beeldkwaliteitplan ter plekke een ander percentage voorschrijft, het percentage dat is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Nieuwe Landen II. Deze bepaling geldt niet voor vrijstaande woningen.

Verder geldt dat bij de aanvraag van een bouwvergunning voor het bouwen conform de welstandsnota getoetst zal worden aan het voor die locatie betreffende beeldkwaliteitsplan, indien van toepassing, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze regels. Bij gebruikmaking van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zullen de beeldkwaliteitplannen bij de afweging worden betrokken.

46.2 Bestaande maten en afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, in de bestaande situatie, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgescreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

46.3 Isolatie van gebouwen

De in de bouwregels van de bestemmingen opgenomen maximale maten, afmetingen, percentages mogen tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot ten behoeve van isolatiemaatregelen van gebouwen die uitgaan boven de in wettelijke normering. Het maximum van 10%-afwijking mag uitsluitend worden toegepast bij EPC-waarde die niet hoger is dan 0. Tot 5% afwijking is toegestaan bij een EPC-waarde van maximaal 0,2. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en vormgeving van de isolatiemaatregelen ten behoeve van het behoud van de karakteristiek van gebouwen.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

46.4 Bouwen met een lagere EPC-norm dan de wettelijke norm

In afwijking van de bouwregels in de bestemmingen mag de oppervlakte van gebouwen worden vergroot als volgt:

- met 5 m² ten opzichte van de maximale oppervlakten van bijbehorende bebouwing indien de verblijfsruimten van alle bijbehorende bebouwing op een bouwperceel worden gebouwd dan wel uitgevoerd met EPC=0,2;
- met 20 m² indien alle gebouwen op het bouwperceel met EPC=0 worden uitgevoerd.

Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.

Artikel 47 Algemene gebruiksregels

47.1 Toegestaan gebruik binnen bestemmingen

- a. In de bestemmingen zijn de bouw en gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies begrepen onder de volgende voorwaarden:
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
 - de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
 - de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
 - een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dient te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
 - een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
 - windturbines zijn, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 49, niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten';
- b. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en omgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder;
- c. In afwijking van artikel 12 lid 1 onderdeel b Woningwet en artikel 2.10 eerste lid onderdeel d Wabo gelden voor de bouwwerken genoemd in sub a geen andere welstandseisen dan opgenomen in deze bepaling.

47.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de bestemming(en).

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- het aankoppelen van hemelwaterafvoerleidingen op het openbaar vuilwaterriool.
- het gebruik van een plat dak op een hoofdgebouw ten behoeve van een dakterras.

47.2.1 Uitzondering strijdig gebruik

- Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, als daardoor volgens een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.
- Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik

Artikel 48 Algemene aanduidingsregels

48.1 Veiligheidszone - bedrijven 1

48.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

48.1.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten.

48.2 Veiligheidszone - bedrijven 2

48.2.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 2' geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

48.2.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' voor kwetsbare objecten.

48.3 Veiligheidszone - lpg

48.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt dat een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten moet worden tegengegaan.

48.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de voorkomende bestemming mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

48.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 48.3.2 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

48.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

48.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de aangegeven gronden tevens bestemd voor de handhaving van openheid met het oog op een vrije windvang van de molen, met dien verstande dat op deze gronden de bestemmingsbepalingen zoals opgenomen in de overige regels van 'vrijwaringszone - molenbiotoop' onverminderd van toepassing blijven.

48.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen voor het in stand laten van bomen, heesters en opgaande beplanting met een hoogte van meer dan 4,8 m dan wel het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting, waarvan de hoogte meer dan 4,8 zal gaan bedragen.

48.4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 48.4.2 in die zin dat de volgende activiteiten worden verricht:

- a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen voor het in stand laten van bomen, heesters en opgaande beplanting met een hoogte van meer dan 4,8 m;
- b. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting, waarvan de hoogte meer dan 4,8 m zal gaan bedragen.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij de Stichting Westermolen Dalfsen.

48.5 vrijwaringszone - dijk

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a. de versterking, de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering;
- b. onderhoudspaden;
- c. waterberging aan de zijde van de Vecht.

Voor deze gebieden is de Keur van het waterschap van toepassing. De keur bevat voorschriften ter bescherming van de waterkering.

Artikel 49 Algemene afwijkingsregels

49.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 15% van die maten, afmetingen en percentages en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak voor het bouwen met EPC=0 dan wel 10% bij lager dan EPC=0,2 waarbij ook andere verduurzamingsmaatregelen die niet bij wet worden voorgeschreven, waarbij de mate van verduurzaming bepalend is voor het toe te kennen afwijkingspercentage. Deze regels gelden uitsluitend zo lang de wettelijke normering nog niet zijn aangepast aan bovengenoemde EPC-waarden. Deze regels zijn niet van toepassing als de wettelijke normering een lagere EPC-waarde vereist dan in dit artikel is genoemd.
- c. de regels ten behoeve van het bouwen van duurzame voorzieningen voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies onder de volgende voorwaarden en afwegingscriteria:
 1. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt dan 1,8 meter boven de bestaande bouwhoogte van die bouwwerken. Op bedrijfsterreinen kan een hogere bouwhoogte ten behoeve van grotere windturbines worden opgenomen tot maximaal 5 m;
 2. de voorzieningen mogen binnen de aanduiding 'overige zone - windturbine uitgesloten' uitsluitend worden gebouwd indien deze niet of slechts in zeer beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of openbaar groen;
 3. voorzieningen op een terrein dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en landschappelijk te worden ingepast;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in beperkte mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, als de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk is voor de juiste realisering van het plan;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport bij een (bedrijfs)woning wordt gebouwd;
- g. de bestemmingsregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- i. 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;
waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
- j. de bestemmingsregels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, waarbij de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet groter is dan 1,5 m;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- l. de bestemmingsregels teneinde in (bedrijfs)woningen een kangoeroewoning toe te staan,

met dien verstande dat:

1. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
2. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
3. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan;
4. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd;
5. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlakte bedraagt;
6. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend waarin wordt toegelicht op welke manier aan bovenstaande eisen wordt voldaan;
7. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan bovenstaande voorwaarden.

49.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 49.1** genoemde afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 50 Algemene wijzigingsregels

50.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer, Tuin of Groen, mits:

- a. deze wijziging naar de bestemming Verkeer uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- e. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

50.2 Afkoppelingsverplichting

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding waarvoor de volgende gebruiksregels kunnen gaan gelden:
 - a. het is verboden een hemelwaterafvoerleiding aangesloten te houden op het openbaar vuilwaterriool;
 - b. het is verboden om vrijkomende grondwater bij drainage op te pompen of op andere wijze te onttrekkingen;
met dien verstande dat burgemeester en wethouders nadere instructies kunnen geven ten aanzien van de wijze van afkoppeling;
2. De onder 1 genoemde regels hebben geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg;
3. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan;
4. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid of met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag percelen uitsluiten van de onder 1 genoemde verplichtingen tot afkoppelen indien van de eigenaar van het bouwwerk, open erf of terrein redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater kan worden gevergd.
5. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval in de toelichting meegenomen:
 - a. het leveren van bijstand bij afkoppeling door of vanwege de gemeente;
 - b. de noodzaak van gedeeltelijke of gehele compensatie voor te verwachten gevolgen;
 - c. een termijnstelling voor de afkoppeling;
6. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 10.32a Wet milieubeheer. Met het oog op de verbrede reikwijdte van dit bestemmingsplan en de mogelijkheid om ook andere regels op te nemen met betrekking tot een goede fysieke leefomgeving is het overgangsrecht zoals opgenomen in Artikel 53 niet van toepassing op de verboden genoemd in lid 1.
7. Deze wijzigingsbevoegdheid treedt in de plaats van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater.

50.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

50.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein met de aanduiding **'bedrijf tot en met categorie 3.1'**, voor het vestigen van bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij deze regels is gevoegd.

50.3.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

50.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

50.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in die zin dat de aanduiding **'bedrijf tot en met categorie 3.1'** wordt gewijzigd in **'bedrijfswoning'**.

50.4.2 Afwegingskader

Aan de in 50.4.1 genoemde wijziging kan slechts worden meegewerkt als blijkt dat 5 jaar na inwerkingtreding van dit plan de gronden niet in gebruik zijn genomen tot het doel waarvoor deze zijn bestemd en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de sociale veiligheid;
- i. de brandveiligheid;
- j. de externe veiligheid.

50.5 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

50.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van het plan in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Woongebouw, en/of de gronden kunnen worden voorzien van de aanduiding 'zorgwoning' en waarbij geldt dat de in dit plan bij die bestemming genoemde regels van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de wegas en de naar de weggekeerde gevel van het hoofdgebouw niet minder dan 9 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, met dien verstande dat over een totaal oppervlak van 20 m² een bouwhoogte van maximaal 7,5 m is toegestaan ten behoeve van een liftinstallatie;
- c. een platte dakafdekking is toegestaan;
- d. per woning een maximale oppervlakte van 10 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

50.5.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid,
- d. de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid,
- e. de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de

stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt niet meegewerkt indien er sprake is van onevenredig schaden van de waarden en belangen zoals hierboven genoemd, dan wel indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond.

50.6 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

50.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen wijzigen in de bestemming Bedrijf.

50.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 51 Algemene procedureregels

51.1 Procedure 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 onder a genoemde termijn wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders brengen de indieners van een zienswijze op de hoogte van de beslissing over de zienswijze.

Artikel 52 Overige regels

52.1 Monumenten

Ter plaatse van de aanduidingen '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**' en '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument**' geldt dat de cultuurhistorische waarden behouden, de beschermd en/of hersteld dienen te worden. Het beschermingsregime voor deze gebouwen is geregeld in de Erfgoedwet en de Wet algemene bepalingen Omgevingswet respectievelijk de Erfgoedverordening van de gemeente Dalfsen.

52.2 Vellen van houtopstanden

52.2.1 Kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen die:

- a. staan vermeld in de **in Bijlage 3 opgenomen lijst van monumentale en waardevolle bomen-lijst "Monumentale en waardevolle niet -gemeentelijke bomen binnen de bebouwde kom" volgens "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolgers;**
- b. eigendom zijn van de gemeente Dalfsen;
- c. die liggen buiten de bebouwde kom volgens artikel 4.1, sub a Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen.

52.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 52.2.1 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:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. waarden van stads- en dorpschoon;
- e. waarden voor recreatie en leefbaarheid.

52.2.3 Uitzondering kapverbod

Het in lid 52.2.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. coniferen, dennen, ceders, lariksen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
- b. berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 m breed en 5 m lang;
- c. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
- d. fijnsparren, niet ouder dan 12 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
- e. kweekgoed;
- f. houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
- g. 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 Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;

Waarbij deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 52.2.4 opgenomen herplantplicht of andere (private)overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

52.2.4 Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 52.2.1 en de toestemming als bedoeld in artikel 52.2.3, sub h een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde volgens de hiervoor vastgestelde beleidsregels "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger opleggen hierbij geldt dat:

- a. de herplantplicht of de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt toegepast volgens de beleidsregels "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger zoals deze gelden op het moment van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning of moment van toestemming volgens lid 52.2.3 sub h of uitvoering van het vellen van de houtopstand;
- b. Deze herplant- of vergoedingsverplichting kan ook worden gesteld als het vellen al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens lid 52.2.3, sub h is uitgevoerd.

52.3 Parkeer, laad- en losruimte

52.3.1 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 of fietsen, 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. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Dalfsen (Deel B, Beleidsnota actualisatie 2009) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van het gemeentelijk verkeers- vervoersplan of de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW, voor zover daarnaar in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt verwezen, wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.
- d. Indien binnen een bestemming specifieke parkeerregels zijn opgenomen (zoals het gestelde in 27.2.1(onder I)) dan hebben deze voorrang op bovengenoemde regels.

52.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

52.3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 52.3.1 en lid 52.3.2 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.

52.3.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 52.3.1 en lid 52.3.2 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

52.4 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **lid 53.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **lid 53.1.1** met maximaal 10%.

53.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 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 voortvloeien 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 **lid 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*

Als het gebruik, bedoeld in **lid 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*

Lid 53.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al 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 bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 1e Verzamelplan Kernen
gemeente Dalfsen 2016**

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.

