



**9e herziening bestemmingsplan
Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5**

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	4
Hoofdstuk 2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Onderzoeken	15
3.1	Beschrijving van de huidige situatie	15
3.2	Onderzoeken	16
3.3	Archeologie	16
3.4	Bodem	16
3.5	Duurzaamheid	17
3.6	Ecologie	18
3.7	Externe veiligheid	19
3.8	Geluid	20
3.9	Luchtkwaliteit	20
3.10	Water	20
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Beschrijving gewenste situatie	22
4.3	Welstandsparagraaf	25
Hoofdstuk 5	Juridisch bestuurlijke aspecten	27
5.1	Uitwerking	27
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 7	Inspraak en overleg	29
7.1	Inspraak	29
7.2	overleg	29

Bijlagen		30
Bijlage 1	Landschapsplan	31
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	32
Bijlage 3	Quicksan Flora en Fauna	33
Regels		34
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Artikel 1	Begrippen	34
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Agrarisch - doeleinden	47
Artikel 4	Bos	49
Artikel 5	Tuin	51
Artikel 6	Wonen	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 10	Algemene procedureregels	59
Artikel 11	Overige regels	60
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 12	Overgangsrecht	61
Artikel 13	Slotregel	63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "9e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5" betreft een herziening van het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 september 2007. Deze herziening maakt de herontwikkeling van het perceel Verbindingsweg 5 in Lemelerveld mogelijk.

Om dit mogelijk te maken wordt de vigerende bestemming 'agrarische doeleinden' gewijzigd in de bestemming 'tuin' en 'wonen' (met bouwvlak). Daarnaast wordt de huidige bestemming 'wonen' veranderd in de bestemming 'agrarische doeleinden' en 'bos'. De herziening heeft betrekking op het perceel Verbindingsweg 5 in Lemelerveld.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Verbindingsweg 5 in Lemelerveld is een woning aanwezig. Deze woning wordt verwijderd en ten noord- oosten van de locatie waar de huidige woning staat, wordt de nieuwe woning gebouwd. Het perceel ligt in het kampenlandschap waar lijnvormige bosstructuren te herkennen zijn. Initiatiefnemers hebben de wens om het perceel beter in te passen in dit landschap. Vandaar de wens om de oude woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen. De investering draagt bij aan het verbeteren van de landschapstructuur op een grote schaal. Door de aanzienlijke investering in houtwallen, bossen en solitaire bomen ontstaat er draagvlak om een woning van 1000 m³ toe te staan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "9e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5" bestaat uit de volgende stukken:

1. verbeelding, schaal 1:1.000;
2. regels;
3. toelichting.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt toch een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening van Nederland is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De uitvoering van dit rijksbeleid wordt gewaarborgd in de AMvB Ruimte, waarin met juridisch bindende regels de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn vastgelegd, die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de daarbij behorende doelstellingen tot 2020 zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimte vragende functies. Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, "Decentraal wat kan, centraal wat moet".

Een belangrijk element in de visie vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de Ecologische hoofdstructuur, de Nationale Landschappen en de mainports Schiphol en Rotterdam.

Het rijk heeft voor de RHS een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Hier is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De primaire verantwoordelijkheid voor deze kwaliteit ligt bij de provincies.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur en heeft geen gevolgen voor nationale ruimtelijke belangen. Conform het motto decentraal wat kan, zal de verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied worden neergelegd bij decentrale overheden.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Overijssel is vastgelegd in een integraal document namelijk de Omgevingsvisie Overijssel. Om het provinciaal beleid juridisch te borgen heeft de provincie Overijssel de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan beide documenten.

Omgevingsvisie en verordening Overijssel

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De hiernavolgende hoofdstukken geven aan dat de met het plan beoogde ontwikkelingen aansluiten bij de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie richt zich op het versterken en beschermen van bestaande en nieuwe kwaliteiten door middel van gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening verankert dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Verder dient onderbouwd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat voor het gebied is neergelegd.

De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op kaart met kaartnummer 09295046. De nadere uitwerking is neergelegd in de Catalogus Gebiedskenmerken. Bestemmingsplannen dienen in overeenstemming te zijn met de normerende uitspraken uit voornoemde Catalogus. Voorts worden er richtinggevende uitspraken gedaan. Voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen dienen bestemmingsplannen ook hiermee in overeenstemming te zijn.

1. Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is aangeduid als 'buitengebied accent productie ' binnen het ontwikkelingsperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw '. Dit ontwikkelingsperspectief ziet op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

De onderhavige ontwikkeling aan de Verbindingsweg past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert en geen ingrepen plaatsvinden op het landschappelijke raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken. Het perceel ligt in een open weiland tussen natuur en bebouwing. Binnen het weiland zal een woongebouw worden verplaatst. Verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw wordt hiermee niet beperkt. Voorts wordt het erf conform het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap wordt zodoende versterkt.

Afbeelding ontwikkelingsperspectief, omgevingsvisie



2. Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De voor onderhavige locatie geldende lagen met bijbehorende gebiedskenmerken zijn:

1. natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen
2. laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap
3. stedelijke laag: niet van toepassing
4. lust en leisurelaag: donkerte

Toetsing natuurlijke Laag

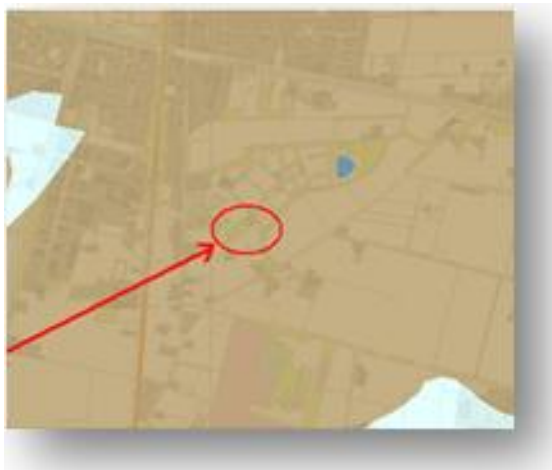
De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdallen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Gelet op het feit dat er geen dekzandvlakte of rug op of nabij het plangebied aanwezig is, zijn normerende en richtinggevende uitspraken uit de Catalogus niet van toepassing op onderhavig plan.

Afbeelding Natuurlijke laag, omgevingsvisie



Toetsing agrarisch cultuurlandschap

In de provinciale kaarten ligt het plangebied op kaart met kaartnummer 09295047 in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen de jonge heide- en broekontginningslandschap. Het LOP van de gemeente Dalfsen deelt de locatie echter in onder het Kampenlandschap (oude hoevenlandschap) gezien de kenmerken van het landschap (kleinschalig, divers, met reliëf en oude erven). Zie tevens paragraaf 2.3.2. van de toelichting van de onderhavige herziening. Wij gaan in deze herziening dan ook uit van de bepalingen uit de catalogus gebiedskenmerken die betrekking hebben op het oude hoevenlandschap.

Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De norm is dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

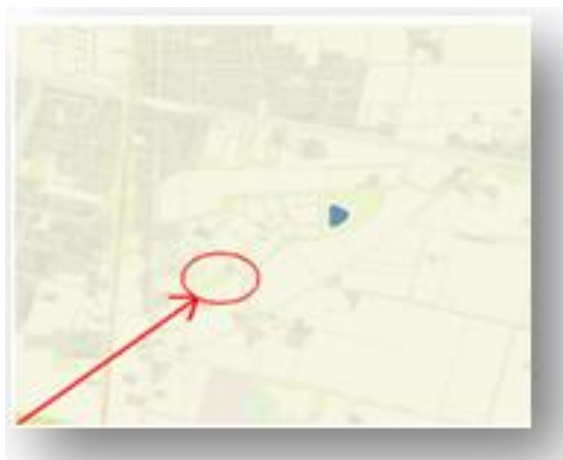
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden,
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Via het landschapsplan, dat reeds door het Oversticht akkoord is bevonden, zijn bovenstaande ambities verwerkt. Het nieuwe erf voegt zich bij de Verbindingsweg. Door de aanplant van singels, bosjes en losse bomen wordt er bijgedragen aan de versterking van de afwisseling en aan versterking van de kleinschaligheid van het landschap. Aangetoond is dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het agrarische cultuurlandschap.

Afbeelding Agrarisch cultuurlandschap, omgevingsvisie



Toetsing Lust en Leisure laag

In de provinciale omgevingskaart is het plangebied aangewezen als Donkerte. Donkerte is in de provinciale visie een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

De Catalogus doet een richtinggevende uitspraak dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht dient te worden gegeven. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In het onderhavige plan wordt niet voorzien in extra kunstlicht ten opzichte van de huidige situatie. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak.

Afbeelding Lust en Leisure laag, omgevingsvisie



Conclusie toetsing Omgevingsvisie

Geconcludeerd kan worden dat de in voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige provinciale belangen. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde beleid.

Omgevingsverordening Overijssel

In de omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie is in de omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

In de omgevingsverordening staat dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur moeten voorzien in een specifiek, daarop toegesneden bestemming die gericht is op het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van natuur. Er wordt namelijk ingezet op het versterken van de groenstructuur (eiken) van het kampje in het zuid-westen van het plangebied. Er wordt een bossage van 3500 m2 aan nieuwe eiken aangeplant. Verder wordt een poel hersteld die aan beiden zijden begeleid wordt door eikenbomen. Op deze manier is voldaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zoals dit in de verordening is vereist. De voorgenomen ontwikkeling is verder niet in strijd met de regels uit de omgevingsverordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Lemelerveld 2006

De locatie ligt binnen het plangebied waarvoor op 24 september 2007 het bestemmingsplan “Lemelerveld 2006” is vastgesteld. De herziening borduurt voort op de in dat plan opgenomen toelichting en regels. De verbeelding wordt herzien zoals op de bij deze herziening behorende verbeelding is aangegeven.

In het bestemmingsplan Lemelerveld 2006 is bepaald dat de inhoudsmaat van woningen niet gekoppeld is aan een maximum. Dat is ook in dit bestemmingsplan overgenomen. Voor wat betreft de inhoud van de woning wordt verwezen naar paragraaf 4.2. De situering van de woning wordt vastgelegd door middel van een bouwblok.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenteraad van Dalfsen heeft het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het landschap van de gemeente Dalfsen is in beweging. Ontwikkelingen zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, landbouw, natuur en water, drukken hun stempel op het landschap.

Voorbeelden zijn de uitbreiding van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen, de Reconstructie, de aanleg van de Ecologische Hoofdstructuur en Robuuste Verbindingszone, de vrijkomende agrarische bebouwing, de aanleg van routestructuren en van waterbergingsgebieden. De kwaliteit van het landschap kan hiermee in het geding komen.

Het landschap van Dalfsen is heel gevarieerd. In het buitengebied zijn dan ook verschillende landschapstypen te onderscheiden. De landschapstypen zijn gebaseerd op de kenmerken, die ontstaan zijn onder invloed van natuurlijke processen en het handelen van de mens.

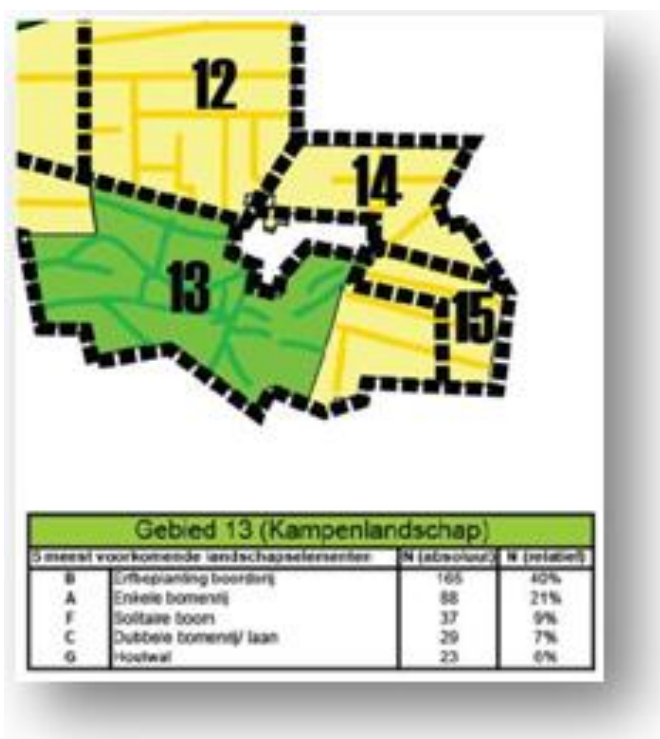
Van belang is daarom dat de gemeente Dalfsen een handvat heeft om sturing te geven aan de landschappelijke kwaliteit. Bestaande landschapsbeleidsplannen zijn verouderd en dekken niet het gehele grondgebied van de gemeente Dalfsen. In 2010 wordt de welstandsnota herzien. In de plattelandsvisie Dalfsen, die in april 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, is dan ook aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit verder dient te worden uitgewerkt in een landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Het LOP vormt een hulpmiddel voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteit, de gewenste ontwikkeling vastgelegd. De deelgebieden en de ontwikkelingsrichtingen, zoals weergegeven in de plattelandsvisie, vormen het uitgangspunt voor de visievorming.

Het LOP vormt een inhoudelijk sturingskader voor ontwikkelingen in het landschap van de gemeente.

De rivier De Vecht heeft een belangrijke stempel gedrukt op de ontwikkeling van het landschap van Dalfsen. De Oer-Vecht ontstond bij het afsmelten van het landijs aan het einde van de voorlaatste ijstijd (Saliën). Door opvulling met divers materiaal vanaf het Drents keileempatroon splitste de Oer-Vecht zich in De Reest (ten noorden van Dalfsen) en de Vecht. Het brede oerstroombdal is in de loop van de tijd gevuld met diverse zandafzettingen door rivier en wind. Door de invloed van mens en natuur zijn hier veel verschillende landschappen ontstaan. Het landschap is in te delen in verschillende landschapstypen en deelgebieden. Zoals zichtbaar op onderstaande kaart ligt het perceel Verbindingsweg 5 in het kampenlandschap.

Afbeelding plangebied in het LOP



Een LOP gaat uit van de bestaande kwaliteiten en potenties van het landschap en beschrijft de gewenste ontwikkelingen. Het LOP biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen. Voor het landschap van Dalfsen zijn in het LOP de karakteristiek en de bestaande kwaliteiten benoemd. Voor het kampenlandschap (Verbindingsweg 5) gelden de kwaliteiten biodiversiteit (planten, dieren) en waardevolle waterhuishouding.

Belangrijk is de versterking van de karakteristieke kwaliteiten van de verschillende landschapstypen en deelgebieden. In het kampenlandschap gaat het om de volgende maatregelen:

- Versterken landschappelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit door: herstel en aanleg houtsingels, kavelgrensbeplanting, erfbeplanting, wegbeplanting.
- Versterken biodiversiteit en natte omstandigheden door; oeverbeheer en aanleg van poelen al dan niet in combinatie met water retentie.
- Versterken biodiversiteit door akkerrandbeheer.
- Versterken cultuurhistorie door de aanleg van solitaire bomen, bomenrijen of lanen.
- Versterken belevingsmogelijkheden door herstel en aanleg routes, paden en ommetjes.

Als algemene maatregelen zijn in de visie de volgende punten opgenomen:

- Verbeteren beeldkwaliteit (bebouwing en erven in relatie met landschap);
- Herstel cultuurhistorie en cultuurhistorische elementen (hooibergen, schaapskooien e.d.).

Ter voldoening van het beleid zoals opgenomen in het LOP is voor het initiatief een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is in bijlage 1 van deze toelichting bijgevoegd. Een nadere beschrijving van het landschapplan en op welke wijze deze aansluit op de structuurvisie is opgenomen in hoofdstuk 4 (planbeschrijving) van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Beschrijving van de huidige situatie

De woning aan de Verbindingsweg 5 is gelegen in het zuidoosten van de kern Lemelerveld. Het gebied is te typeren als een overgangsgebied dat een overgang vormt tussen het stedelijke van de dorpskern Lemelerveld en het landelijke van het buitengebied. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Lemelerveld 2006 van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2007. Het perceel heeft de bestemmingen 'agrarische doeleinden', 'woondoeleinden' en 'tuin'.

Afbeelding 1 plangebied in vigerend bestemmingsplan



Het plangebied betreft een solitair en afgelegen woning. De omgeving typeert zich door uitgestrekte weilanden wat wordt omkaderd door de omliggende openbare wegen met een zichtbare groenstructuur in de vorm van bomenlanen en bosgebieden.

Afbeelding 2 weergave ruimtelijke structuur omgeving plangebied



3.2 Onderzoeken

Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat met de realisering van het plan een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in dit hoofdstuk de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht. In de hierna volgende paragrafen worden alle relevante omgevingsaspecten voor het plangebied doorlopen. Gekeken is hierbij naar archeologie, milieutechnische aspecten zoals de bodemkwaliteit, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en de waterhuishouding.

3.3 Archeologie

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

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart is het perceel tegenover Verbindingsweg 5 aangewezen als archeologisch onderzoeksgebied B. Voor archeologisch onderzoeksgebied B geldt, dat het in dit gebied verboden is bodemversturende activiteiten te verrichten voor zover het betreft grondwerken met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 500 m².

Op het perceel wordt niet meer dan 500 m² ongeroerde grond geroerd. Op basis van de huidige inzichten wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

3.4 Bodem

Bij een bestemmingsplanherziening dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

Er is door Lycens Milieu & Ruimte, een verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd op de locatie waar het nieuwe bouwblok aan de Verbindingsweg te Lemelerveld zal worden gerealiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging op de locatie en heeft tot doel het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit. Uit het onderzoek zijn enkel een aantal licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een CO2-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

De gemeente Dalfsen heeft een convenant afgesloten met de provincie Overijssel. In dit convenant is een aantal overwegingen en uitgangspunten benoemd. De provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen willen de duurzaamheidsgedachte uitdragen in de samenleving. De ambitie van de provincie Overijssel is gericht op een groene, duurzaam schone provincie. "Duurzaamheid" is met "ruimtelijke kwaliteit" de groene draad in de provinciale omgevingsvisie.

De speerpunten die worden genoemd "Investeren in duurzaam Overijssel" sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen. Het gaat daarbij met name om de volgende speerpunten:

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;
- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

Met de onderhavige herziening wordt de bestaande woning teruggegeven aan het agrarische landschap en wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de duurzame ontwikkeling van het buitengebied.

3.6 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Dit betekent dat onderzocht dient te worden of middels het plan bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan Flora en Fauna (bijlage 3) uitgevoerd om te beoordelen of onderhavige plan ecologisch gezien ruimtelijk verantwoord zijn. In het rapport is de volgende conclusie opgenomen.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek (uitgevoerd op 12 juni 2013) naar vleermuizen nagenoeg uitgesloten worden. Om geheel te voldoen aan het zogenaamde 'vleermuisprotocol' worden nog drie aanvullende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht (1 x zomer en 2 x nazomer). De nieuwbouw van de woning heeft geen negatief effect op eventueel aanwezige verblijfplaatsen in de huidige woning.

Verder ligt het plangebied niet in, of in de invloedssfeer van de EHS of een beschermd natuurgebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS en andere beschermde natuurgebieden. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden voor het onderdeel 'gebiedsbescherming'.

3.7 Externe veiligheid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. Uit de Risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat voornoemde planherziening geen gevolgen heeft voor de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicobron betreffen de buisleidingen die zijn gelegen op een afstand groter dan 500 meter van het plangebied. Het invloedsgedebied van het groepsrisico bedraagt slechts 150 meter en het effectgebied bedraagt 400 meter. Gezien de grote afstand tot deze risicobron bestaan voor het initiatief geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Abbeelding 3 Risicokaart provincie Overijssel



3.8 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op de voorgevel van de woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer door middel van een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing worden toegestaan, stelt Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsgevoelige objecten die in de geluidscontour van de weg liggen.

De nieuwe bouwlocatie van de woning is gelegen aan de verbindingsweg. Deze weg is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer naar de nieuwe woning, waardoor de geluidsbelasting verwaarloosbaar is. Van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal geen sprake zijn. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen en staat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beschreven in de Wet milieubeheer, namelijk de Wet luchtkwaliteit. Het doel van deze wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In deze wet zijn de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Voor Nederland geldt, dat alleen de verontreinigende stoffen zoals stikstofoxide en kleine zwevende deeltjes (PM10) van belang zijn. Bij de overige verontreinigde stoffen zijn in Nederland nauwelijks overschrijdingen gemeten.

In de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen speelt het begrip "in betekenende mate" een belangrijke rol. Duidelijk is dat het onderhavige plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de luchtkwaliteit in betekenende mate zal verslechteren. Verder voldoet de huidige luchtkwaliteit aan de normen. Er wordt derhalve voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

3.10 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water'. Hiervoor is de zogenaamde watertoets ontwikkeld, waarbij waterschap en initiatiefnemer onderlinge afstemming zoeken.

Er zijn veel beleidsstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening- en visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010-2015 van het waterschap Groot Salland en het gemeentelijk rioleringsplan en Waterplan van de gemeente Dalfsen.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld.

In de onderstaande tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Nee	-
-Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning aansluiten op IBA
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Grondwateroverlast	N.v.t.	-
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	N.v.t.	-
Verdroging	Nee	-
Natte natuur	Nee	-
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Geen openbaar water aanwezig.
Recreatie	N.v.t.	Geen openbaar water aanwezig.
Cultuurhistorie	N.v.t.	-

Bij afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Hierbij geldt de minimale bergingseis van 19,8 millimeter per m² verhard oppervlak. Wanneer dit niet mogelijk is, kan hemelwater (eventueel via een bodempassage) worden geloosd op het oppervlaktewater. Woningen moeten een voorziening hebben voor afvalwater. Dit kan een aansluiting op de riolering zijn of een zuiveringsvoorziening, zoals bedoeld in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de Regeling lozing afvalwater huishoudens. De woning moet worden aangesloten op het rioolsysteem.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door het invullen van de digitale watertoets. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect water verder geen aandachtspunt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

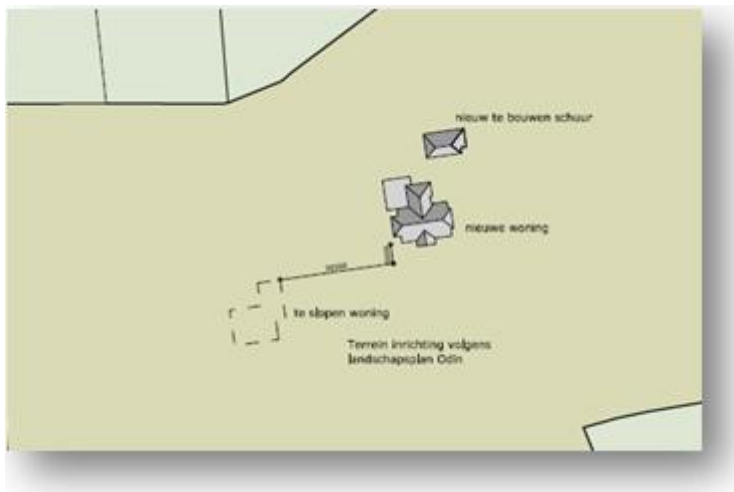
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal het plan worden beschreven. Aangegeven wordt op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de plan uitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Het initiatief betreft de verplaatsing van de woning aan de Verbindingsweg 5 te Lemelerveld. Het bestaande gebouw zal worden gesloopt en ten noord oosten van deze slooplocatie zal nieuwbouw plaatsvinden. De verplaatsing vindt in open gebied plaats, waarbij er geen bomen gekapt of groen verwijderd hoeft te worden. Met de nieuwe ontwikkeling zal het ruimtelijk beeld van een afgelegen solitaire woning in het open kampen landschap niet veranderen. Het nieuwe gebouw zal voldoen aan de welstandseisen zoals die voor het plangebied in de welstandsnota van gemeente Dalfsen is opgenomen.

Afbeelding 4 situatie tekening nieuwe situatie



Om deze ontwikkeling gepaard te laten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, is door Odin Landschapsontwerpers een landschapsplan opgesteld. Uitgangspunt voor het landschapsplan van de Verbindingsweg is Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP).

Nadere toelichting landschapsplan

Het landschapsplan visualiseert het ontwerp van het nieuwe landschappelijk kader waarin de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het totale perceel in eigendom is circa 4 ha groot. Een groot deel hiervan bestaat uit weide en blijft ook in de nieuwe situatie weide (onderdeel van het plan is dat de hoge hekwerken die er momenteel staan verdwijnen). Het nieuwe erf (tuin+verhardingen+gebouwen) heeft een oppervlakte van circa 2.500m². De nieuwe woning is circa 1.000m³ groot en dat vraagt volgens de structuurvisie Buitengebied om een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

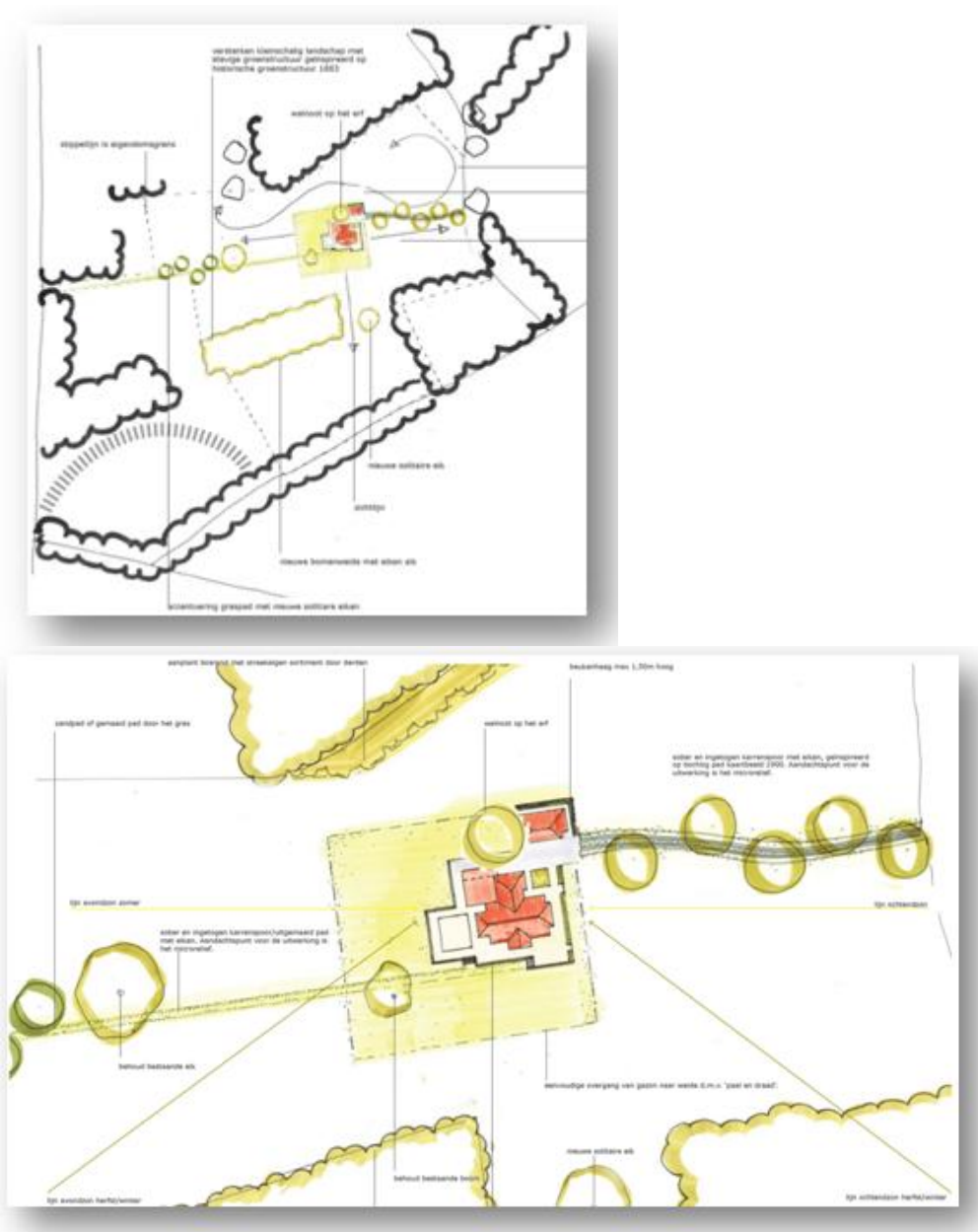
Landschap gaat om ruimtelijke verhoudingen. De woning moet ondergeschikt blijven aan de landschappelijke schaal van houtwallen, bossen en solitaire bomen. De investering die hier wordt gedaan om deze woning in verhouding tot het landschap te kunnen ontwikkelen is door gelijktijdig te investeren in herstel en versterking van de (historische) landschapselementen en -structuren binnen het perceel maar die aansluiten op de landschapskarakteristieken uit de omgeving. Deze investering draagt bij aan het verbeteren van de landschapsstructuur op een grotere schaal. Het landschap kan als het ware meer dragen waardoor er een woning van 1.000m³ kan worden gebouwd.

Bovendien ontstaat voor de omgeving en de recreant zicht op een mooi authentiek stukje landschap en worden ook de ecologische waarden versterkt.

In het landschapsplan (pagina 5) betekent dit concreet de aanwezige of verdwenen landschapskarakteristieken versterken. Uit de analyse van de historische kaarten (pagina 3) blijkt dat er al lange tijd sprake is van een erf aan het pad met bomen. Ook had het landschap rondom deze locatie circa 100 jaar geleden veel meer groenstructuren dan nu. (zie het fragment van de historische kaart van 1883).

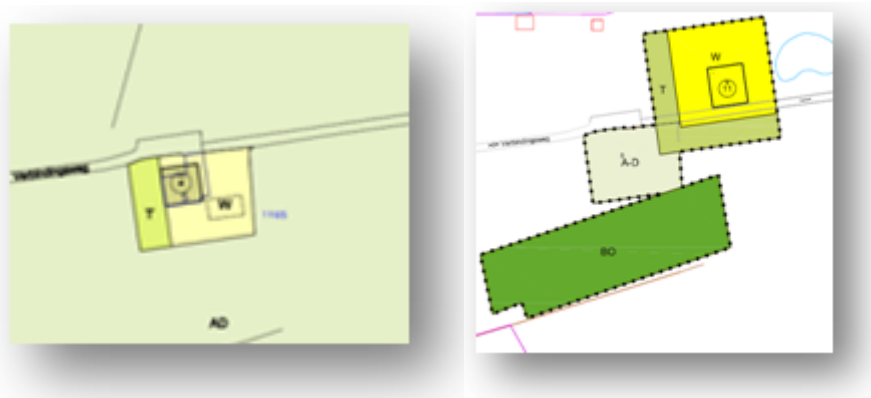
In het plan is ingezet op het versterken van de groenstructuur (eiken) van het "kampje" in het zuidwesten van het plangebied. Hier wordt een groenstructuur in de vorm van een 3.500 m² nieuwe eikenstructuur aangeplant. Tevens is ingezet op het herstel van het kronkelende pad die als karrenspoor wordt aangelegd en die van beide zijden naar het erf begeleidt wordt door lommerrijke eiken. Hier worden 9 nieuwe solitaire eiken geplant en ook een de achterzijde van het nieuwe erf wordt het pad geaccentueerd. De afscheiding tussen weide en gras (tuin) is sober met paal en draad. Op het erf wordt geïnvesteerd in een haag en een solitaire walnoot.

Afbeelding 5 landschappelijke inpassing



De nieuwe bestemmingen zullen bestaan uit 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de oppervlakte van de nieuwe bestemming ongeveer hetzelfde zal zijn als de slooplocatie (tussen 2000 en 2500 m²). In onderstaande afbeelding is de oude bestemmingsplansituatie en de nieuwe bestemmingsplansituatie weergegeven.

Afbeelding 6 vigerend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan (rechts)



4.3 Welstandsparagraaf

Elk nieuw bouwvoornemen dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals die zijn vastgelegd in de welstandsnota van de betreffende gemeente. Hieronder vindt een korte beschrijving plaats van de toetsing aan redelijke eisen van welstand. De gedetailleerde toetsing zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning.

1. Locatie en programma

Het plangebied bevindt zich aan en nabij de Verbindingsweg 5 te Lemelerveld. De locatie ligt op de overgang tussen het dorp Lemelerveld en haar buitengebied.

2. Ruimtelijke structuur

Ten noorden en westen van het plangebied bevindt zich de dorpsrand van Lemelerveld. De structuur van het dorp wordt bepaald door lange lijnen; langs deze lijnen heeft de bebouwing van Lemelerveld zich ontwikkeld. Op de overgang van het dorp Lemelerveld naar het heideontginningslandschap bevindt zich een kleinschalig kampenlandschap. In deze zone bevindt zich het perceel Verbindingsweg 5.

3. Gewenste situatie

De herontwikkeling van het betreffende plangebied, biedt zeer goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit vooral met betrekking tot de ruimtelijke relatie tussen de woning en het landschap. Om deze duurzame kwaliteittoevoeging te realiseren is het noodzakelijk om het plangebied meer dan in de huidige situatie tot één geheel te maken met het omliggende landschap.

4. Architectuur

Voor het vormgeven van de architectuur is de gewenste situatie vanuit de landschapsanalyse het Startpunt.

I Situering van de woning

Het plangebied wordt als één geheel vormgegeven. De woning vormt een zelfstandig element in het landschap. Het is van belang dat er voldoende 'lucht' aan de randen van het plangebied overblijft zodat de bouwmassa niet gaat overheersen in het beeld en afbreuk gaat doen aan de open ruimte van het kampenlandschap. De woning vormt één compacte massa en wordt als één solitair element in de ruimte geplaatst dusdanig dat de plaatsing van de bebouwing ondergeschikt blijft aan de landschappelijke invulling.

II Informele architectuur

De sfeer van de architectuur is informeel en passend bij de groene setting. Dit kan onder andere worden bereikt door een asymmetrische vormgeving en een samengestelde dakvorm. Daarnaast bestaat het bebouwingsbeeld uit lage gootlijnen en grote dakvlakken zodat het dak wordt 'opgenomen' in de omgeving. Toevoegingen aan het dak zoals dakkapellen zijn toegestaan mits deze ondergeschikt blijven ten opzichte van het dakvlak. De detaillering van de woning is sober en doelmatig.

III Gebruik van kleur en materiaal

De toepassing van kleur en materiaal van de woning moet aansluiten op de sfeer van de erfinrichting. De kleuren en materialen van het dakvlak zijn gedekt van kleur. Passende materialen zijn riet of donkere pannen. Het kleur en materiaalgebruik van de geveldelen moet worden afgestemd op de architectuur van de woning. Door het grote dakvlak is hier meer variatie mogelijk. De overige materialen die toegepast worden bij de woning zijn eveneens natuurlijke materialen. De kleurstelling van de kozijnen en overige houten moeten ingetogen van kleur zijn. Ook de detaillering van de woning is ingetogen; passend in de omgeving en streekeigen.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van het bestemmingsplan deelsluitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5” betreft een herziening van het bestemmingsplan “Lemelerveld 2006” welke op 24 september 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze herziening worden twee locaties namelijk de sloop en nieuwbouwlocatie herzien. Voor de slooplocatie wordt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' veranderd naar de bestemming 'Agrarische doeleinden' en voor de nieuwbouwlocatie wordt de bestemming 'Agrarische doeleinden' veranderd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

5.1 Uitwerking

De juridische basis van de uitwerking vormen de voorschriften 'woondoeleinden', 'agrarische doeleinden' en 'tuin' van het bestemmingsplan Lemelerveld 2006.

De gronden op de kaart aangewezen voor “woondoeleinden” zijn bestemd voor woningen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en tuinen en erven.

De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

De gronden op de kaart aangewezen voor agrarisch zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het agrarische bedrijf. Bebouwing ten behoeve van het reële agrarische bedrijf mag opgericht worden binnen een bouwperceel. Een dergelijk bouwperceel is op de plankaarten behorende bij deze herziening niet aanwezig.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op basis van artikel 6.12, tweede lid kan in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid wordt onder andere aangewezen de gevallen waarin er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening. Aan deze onderdelen wordt voldaan, waardoor geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Ook heeft het Overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

7.1 Inspraak

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 11 april 2013 tot en met 23 mei 2013. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

7.2 overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan "9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5 " aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. Er zijn drie reacties binnengekomen.

Het bestemmingsplan is met de Provincie Overijssel besproken tijdens het reguliere overleg op 14 maart 2013 en akkoord bevonden.

De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat het plan geen zaken bevat die relevant zijn voor de (externe) veiligheid.

Waterschap Groot Salland heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 9e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5 met identificatienummer NL.IMRO.0148.LLemhz9-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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:

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

1.7 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.

1.8 agrarisch bedrijf:

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

1.9 ander-bouwwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 ander-werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bed & breakfast:

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.14 bedrijf:

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

1.15 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.17 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.18 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.21 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.22 bijgebouw:

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 carport:

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

1.31 consumentenvuurwerk:

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 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.

1.33 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 detailhandel:

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

1.35 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.

1.36 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.37 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.

1.38 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.39 eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen (Let op! Bij recreatiewoningen wordt de inhoud van de kelder wel meegerekend).

1.40 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.41 gebouw:

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

1.42 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).

1.43 halfvrijstaande woning:

twee-aaneengebouwde woningen

1.44 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking 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.

1.45 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.

1.46 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 een of meerdere van de volgende zaken: de opslag van goederen, het afhalen van goederen, verkoop aan huis, een showroom aan huis of reclameuitingen.

1.47 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 ingevolge 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.51 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.

1.52 kwetsbaar object:

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.53 landschappelijke waarde:

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

1.54 LPG-doorzet:

De afzet van LPG in m³ per jaar.

1.55 maaiveld:

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

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.57 nadere eis:

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

1.58 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.59 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.

1.60 onderkomens

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

1.61 overig bouwwerk

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

1.62 overkapping:

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

1.63 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.

1.64 passantenhaven:

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

1.65 peil:

1. de kruin van de dichtstbij gelegen weg, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, indien de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg.

1.66 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.67 productiegebonden detailhandel:

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

1.68 professioneel vuurwerk:

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.69 prostitutie:

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

1.70 recreatiewoning

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

1.71 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.

1.72 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.

1.73 tenthuisje

Een seizoensgebonden kampeermiddel, waarbij op een grondplaat een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden van hout en/of tentdoek en een dak van tentdoek.

1.74 trekkershut

Een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief woonverblijf van passanten.

1.75 uitbouw:

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

1.76 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.77 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.

1.78 voorgevel:

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

1.79 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning

1.80 vuurwerkbedrijf:

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

1.81 Wgh-inrichting:

Een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.82 winkel:

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

1.83 woning:

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

1.84 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.

1.85 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.2 De breedte van een gebouw:

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

2.1.3 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 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 en dakkapellen.

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.7 De hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van 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 op de kaart aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - doeleinden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch - doeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de waterhuishouding;
- c. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterspaden en parkeergelegenheid);
- d. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur;

met daarbijbehorende bebouwing, voorzieningen - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en agrarische cultuurgronden.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch - doeleinden** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50m

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

3.3.1 Het is verboden

1. Het is verboden op of in de tot **Agrarisch - doeleinden** bestemde gronden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden buiten bouwpercelen de navolgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - a. het aanleggen en/of verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruiters-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 - het aanleggen en verharderen van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
 - het aanbrengen van kuilvoerplaten;
 - het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;

3.3.2 Andere werken

Regel **3.3.1** is niet van toepassing indien 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 Natuurbeschermingswet;
- c. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.

3.3.3 Andere werken en/of werkzaamheden

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.3.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke, 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 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m.

4.3 Nadere eisen

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

- 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.

4.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

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

4.4.1 Het is verboden

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen, (voet- of ruiter-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
- c. het egaliseren, afgraven of ophogen van gronden;
- d. het graven, vergraven, verbreden, verdiepen of dempen van watergangen;
- e. het aanbrengen dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;

4.4.2 Andere werken

Regel 4.4.1 is niet van toepassing indien 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 Natuurbeschermingswet;
- c. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.

4.4.3 Andere werken en/of werkzaamheden

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.2 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor **Tuin** bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

5.3 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 milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

5.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 10.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. de waterhuishouding;;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven en met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60 ° bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 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 bedraagt dan 20 m², 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 niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis niet meer bedragen dan 70 m².
- e. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

6.3 **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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 10.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. **6.2.1 onder e** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- b. **6.2.1 onder g** ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. **6.2.2 onder a** en toestaan dat de afstand van een bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en niet minder dan 1 m mag bedragen;
- d. **6.2.2 onder c en d** en toestaan dat ten behoeve van 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. **6.2.2 onder c en d** en toestaan dat ten behoeve van 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.

6.4.1 Afwegingskader

Een in **lid 6.4** 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 sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

8.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing, afwijking of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; met dien verstande dat deze niet geldt voor het bepaalde in artikel 6.2 en voor de afmetingen van het bouwblok;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport wordt gebouwd;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. 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 niet meer dan 40 m;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

9.1.1 Afwegingskader

Een in **lid 9.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 nadere eis

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Landschappelijke inpassing

- a. De landschappelijke inpassing binnen de bestemmingen 'agrarische- doeleinden', 'tuin' en 'wonen' moet binnen 1 jaar na het gereed komen van de bebouwing zijn aangelegd overeenkomstig het 'Landschapsplan, erf Tielbeke' en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.
- b. Onder 'Landschapsplan, erf Tielbeke' wordt in deze planregels verstaan het landschapsplan van Odin Landschapsontwerpers van 13 november 2012.

11.2 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.

11.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 *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.

12.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **12.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **12.1.1** met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Regel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 *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.

12.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **12.2.1**, 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.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in **12.2.1**, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Regel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingplan "9e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.