

**Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan  
Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Tuin.....	10
Artikel 4 Wonen .....	11
Artikel 5 Wonen - Woongebouw .....	14
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5.....	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie 7.....	19
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels .....</b>	<b>20</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	20
Artikel 9 Algemene bouwregels .....	21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels .....	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....	23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels .....	25
Artikel 13 Algemene procedureregels .....	26
Artikel 14 Overige regels .....	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>29</b>
Artikel 15 Overangsrecht .....	29
Artikel 16 Slotregel .....	30

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35' met identificatienummer NL.IMRO.0148.NKernen2016hz24-on01 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 Aan huis verbonden 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 aan huis verbonden 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 m<sup>2</sup> van de bebouwing;

onder het aan huis verbonden beroep ook wordt gerekend een internetwinkel/webshop.

### 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 Ander-bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak.

### 1.9 Archeologisch onderzoek

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

Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

### **1.10 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.

### **1.11 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.

### **1.12 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.

### **1.13 Bebouwing**

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

### **1.14 Bebouwingsgebied**

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

### **1.15 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.

### **1.16 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.

### **1.17 BENG**

Bijna Energieneutraal Gebouw; vanaf 1 januari 2021 is dit de wettelijke eis voor energieneutraal bouwen.

### **1.18 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.

### **1.19 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.20 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

### **1.21 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.

### **1.22 Boom**

Een opgaand gewas zowel levend als afgestorven, met en 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.

### **1.23 Boomwaarde**

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

### **1.24 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.

### **1.25 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.26 Bouwperceel**

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

### **1.27 Bouwperceelsgrens**

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 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.

### **1.30 Dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.31 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.

### **1.32 Erker**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

### **1.33 Eerste bouwlaag**

De bouwlaag op de begane grond.

### **1.34 Eerste verdieping**

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

### **1.35 EPC**

De Energie Prestatie Coëfficiënt zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

### **1.36 Evenement**

Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

### **1.37 Gebouw**

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

### **1.38 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.

### **1.39 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.

### **1.40 Huishouden**

Een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

### **1.41 Internetwinkel/webshop**

Een met een aan huis verbonden 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 reclame-uitingen.

### **1.42 Inwoning**

het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning en past binnen de maatvoering van de woning zoals die is opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.

### **1.43 Kamerverhuur**

Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast is toegestaan.

### **1.44 Kunstobject**

Een object dat qua functie vooral een esthetische waarde heeft.

### **1.45 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.

### **1.46 Luifel**

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

#### **1.47 Maaiveld**

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

#### **1.48 Nadere eis**

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

#### **1.49 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.

#### **1.50 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.

#### **1.51 Omgevingsvergunning**

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

#### **1.52 Overig bouwwerk**

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

#### **1.53 Peil**

- a. 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;
- b. 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;
- c. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

#### **1.54 Prostitutie**

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

#### **1.55 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.56 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 knotbomen, gekandelaberde bomen of leibomen valt hier niet onder.

**1.57 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.

**1.58 Wonen**

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

**1.59 Woning**

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

**1.60 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.

**1.61 Woonhuis**

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **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) bouwperceelsgrens**

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

#### **2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.1.4 De breedte van een gebouw**

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

#### **2.1.5 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.1.7 De inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de beganegrond vloer, 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 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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- 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 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

#### 3.3 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.

##### 3.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 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. waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

- c. gestapeld wonen niet is toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan daar is aangegeven, met dien verstande dat de woningen aaneen worden gebouwd;
- c. 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 m aangehouden mag worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte.

#### 4.2.2 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 van bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  1. bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 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;
- in afwijking van het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte meer mag bedragen dan 50%, mits:
  - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 70 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 200 m<sup>2</sup>;

- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
  - de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
  - de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, indien deze meer bedraagt, 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.

#### 4.2.3 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.

#### 4.3 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.

##### 4.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:
1. het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing indien er sprake is van een op legale wijze tot stand gekomen gebruik door meer dan één huishouden, dan wel door een bestaande zorg- of begeleidingsafhankelijke woning.

##### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een met de bestemming '[Wonen](#)' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van (een) waterbergende voorziening(en) op eigen terrein met een waterbergende capaciteit van 0,020 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> volledig verhard oppervlak binnen het plan teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt,

Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterbergende voorziening als bedoeld onder a.

#### **4.4.3 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan**

Tot een met de bestemming '[Wonen](#)' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een passende inrichting in relatie tot het thema 'klimaatadaptatie';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen als bedoeld onder a.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Afwijken van het inrichtingsplan**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.4.3](#) indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen conform het in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het inrichtingsplan in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de waarden waarvoor genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald.

##### **4.5.2 Afwegingskader**

Een in [artikel 4.5.1](#) 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 5 Wonen - Woongebouw**

### **5.1 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 het bestaande aantal woningen dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in het aangegeven aantal wooneenheden.
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

### **5.2 Bouwregels**

Op de voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;

#### **5.2.1 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.

#### **5.2.2 Bijbehorend bouwwerk**

Voor bijbehorend bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- 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.

#### **5.2.3 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.

### **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 woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de sociale veiligheid.

Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

### 5.3.1 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. [artikel 5.2.1 sub b](#) en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

### 5.4.2 Afwegingskader

Een in [artikel 5.4.1](#) 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.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de zelfstandige bewoning van een vrijstaand bijgebouw.

### 5.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een met de bestemming '[Wonen - Woongebouw](#)' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van (een) waterbergende voorziening(en) op eigen terrein met een waterbergende capaciteit van 0,020 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> volledig verhard oppervlak binnen het plan teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterbergende voorziening als bedoeld onder a.

### 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Tot een met de bestemming '[Wonen - Woongebouw](#)' strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een passende inrichting in relatie tot het thema 'klimaatadaptatie';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk

worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen als bedoeld onder a.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Afwijken van het inrichtingsplan**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.5.3](#) indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen conform het in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het inrichtingsplan in [bijlage 1](#) van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de waarden waarvoor genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald.

### **5.6.2 Afwegingskader**

Een in [artikel 5.6.1](#) 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 6 Waarde - Archeologie 5**

### **6.1 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.

#### **6.1.1 Voorrangsregels**

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

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in [artikel 6.1](#) 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 2.500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.3.1 Verbod**

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden

- dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> 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 pomputten;
  - 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.

### 6.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van [artikel 6.3.1](#) is niet van toepassing, als de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6.3.2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en
- 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.

### 6.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6.3](#) 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:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- e. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 7**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

Voor de voor ' Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 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 voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

### **9.2 Laadpalen**

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

- a. de bouwhoogte van laadpalen ter behoeve van EV voertuigen bedraagt maximaal 1,5 m.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 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:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
  2. de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
  3. 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;
  4. de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
  5. 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;
  6. een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
  7. windturbines zijn, anders dan op grond van het gestelde in Artikel 55, 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 vormgeving 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.

### 10.2 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:

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

### 10.3 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. 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.
- b. Gebruik is niet in strijd met de bestemming, als het gaat om bestaand gebruik.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 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 een primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) kleiner of gelijk aan 0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar en waarbij verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor de maximale energiebehoefte (BENG 1 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) en het minimale aandeel hernieuwbare energie (BENG 3 in %). Deze regel geldt uitsluitend zo lang de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) nog niet is aangescherpt. Deze regel is niet van toepassing als de wettelijke eis van het primair fossiel energiegebruik (BENG 2 in kWh/m<sup>2</sup> per jaar) een lagere 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. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

waarbij de bouwvlakgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;

- j. 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;
- k. de bestemmingsregels over de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde zonder dak voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en toestaan dat er een laadpaal wordt geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m;
- l. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen '[Wonen](#)' en '[Wonen - Woongebouw](#)' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:

Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
  2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
  3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
  4. de parkeervoorzieningen op eigen erf worden gerealiseerd;
- m. het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in [artikel 11.1 sub 1 Nadere eisen voor inwoning in de gemeente Dalfsen](#) stellen;
- n. voor een besluit tot nadere eis geldt de in [artikel 13.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

## 11.2 Afwegingskader

Een in [artikel 11.1](#) genoemde afwijkingmogelijkheid 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 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming '[Tuin](#)', mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- d. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

### 12.2 Afkoppelingsverplichting

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding waarvoor de volgende gebruiksregels kunnen gaan gelden:
  1. het is verboden een hemelwaterafvoerleiding aangesloten te houden op het openbaar vuilwaterriool;
  2. 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;

- b. De onder 1 genoemde regels hebben geen betrekking op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer en op de openbare weg;
- c. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan;
- d. 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.
- e. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval in de toelichting meegenomen:
  1. het leveren van bijstand bij afkoppeling door of vanwege de gemeente;
  2. de noodzaak van gedeeltelijke of gehele compensatie voor te verwachten gevolgen;
  3. een termijnstelling voor de afkoppeling;
- f. 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 15](#) niet van toepassing op de verboden genoemd in lid 1.
- g. Deze wijzigingsbevoegdheid treedt in de plaats van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater.

## **Artikel 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 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 14 Overige regels

### 14.1 Vellen van houtopstanden

#### 14.1.1 Kapverbod

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

- a. staan vermeld in de in de 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.

#### 14.1.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 14.1.1](#) wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt 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.

Waarbij deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 10.1.4 opgenomen herplantplicht of andere (private)overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

#### 14.1.3 Uitzondering kapverbod

Het in [artikel 14.1.1](#) 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 bevoegde gezag;

Waarbij deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in [artikel 14.1.4](#) opgenomen herplantplicht of andere (private)overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

#### 14.1.4 Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 14.1.1](#) en de toestemming als bedoeld in [artikel 14.1.3 sub g](#) een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde volgens de '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 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 [artikel 14.1.3](#) 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 [artikel 14.1.3 sub g](#) is uitgevoerd.

## **14.2 Parkeer-, laad- en losruimte**

### **14.2.1 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.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

### **14.2.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 14.2.1](#) indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### **14.2.3 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde [artikel 14.2.1](#) anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

## **14.3 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 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1 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.

##### 15.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 15.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 15.1.1](#) met maximaal 10%.

##### 15.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 15.1.1](#) 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.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

##### 15.2.1 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.

##### 15.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 15.2.1](#), 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.

##### 15.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Als het gebruik, bedoeld in [artikel 15.2.1](#), 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.

##### 15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 15.2.1](#) 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 16 Slotregel**

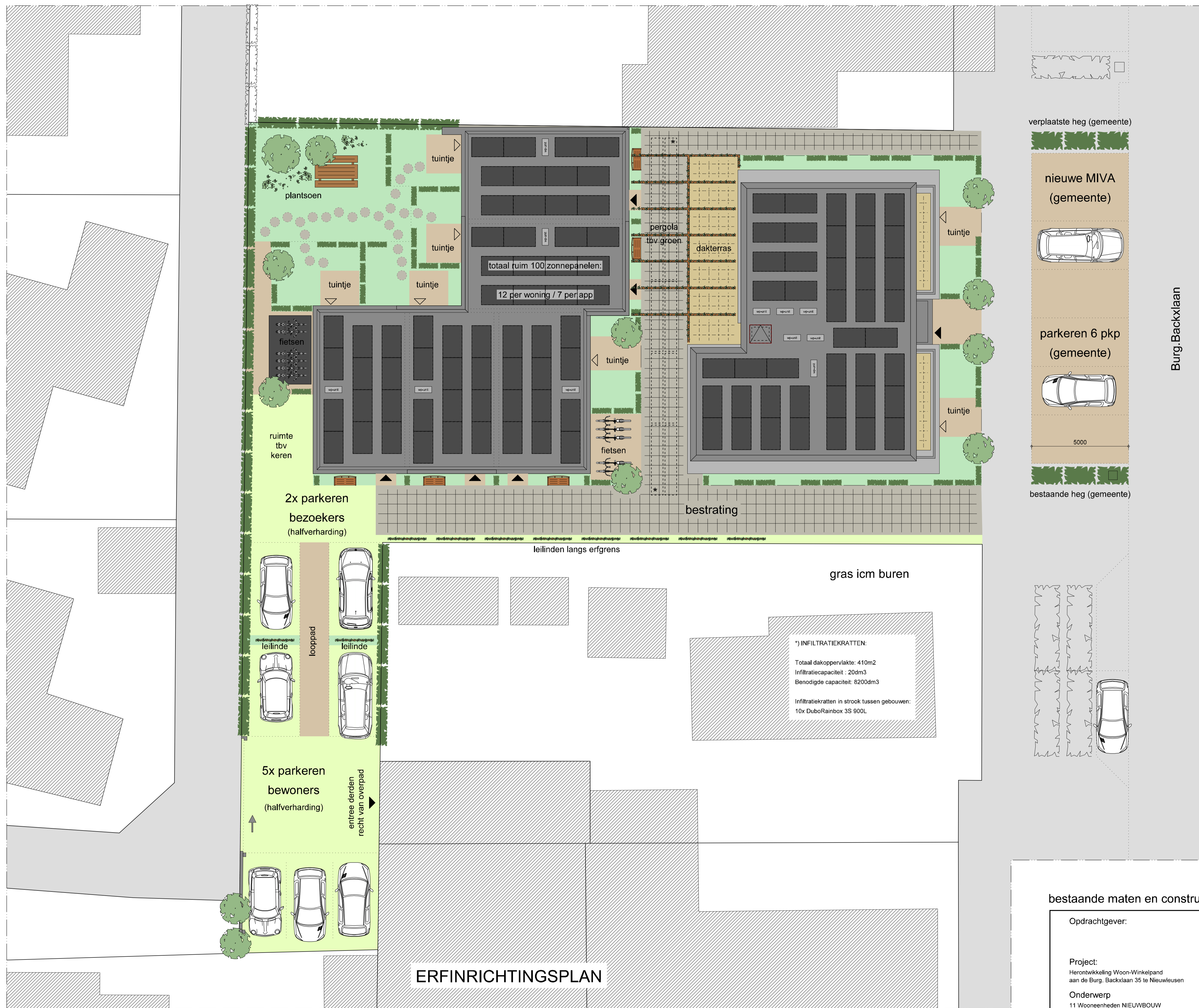
Deze regels worden aangehaald als: '24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'

**Bestemmingsplan '24e herziening Chw bestemmingsplan  
Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35'**

## **Bijlagen bij de regels**

Bijlage 1: Inrichtingsplan





totaal tuim 100 zonnepanelen:  
12 per woning / 7 per app

2x parkeren  
bezoekers  
(halfverharding)

5x parkeren  
bewoners  
(halfverharding)

\*) INFILTRATIEKRATTEN:  
Totaal dakoppervlakte: 410m<sup>2</sup>  
Infiltratiecapaciteit : 20dm<sup>3</sup>  
Benodigde capaciteit: 8200dm<sup>3</sup>  
Infiltratiekratten in strook tussen gebouwen:  
10x DuboRainbox 3S 900L

verplaatste heg (gemeente)

nieuwe MIVA  
(gemeente)

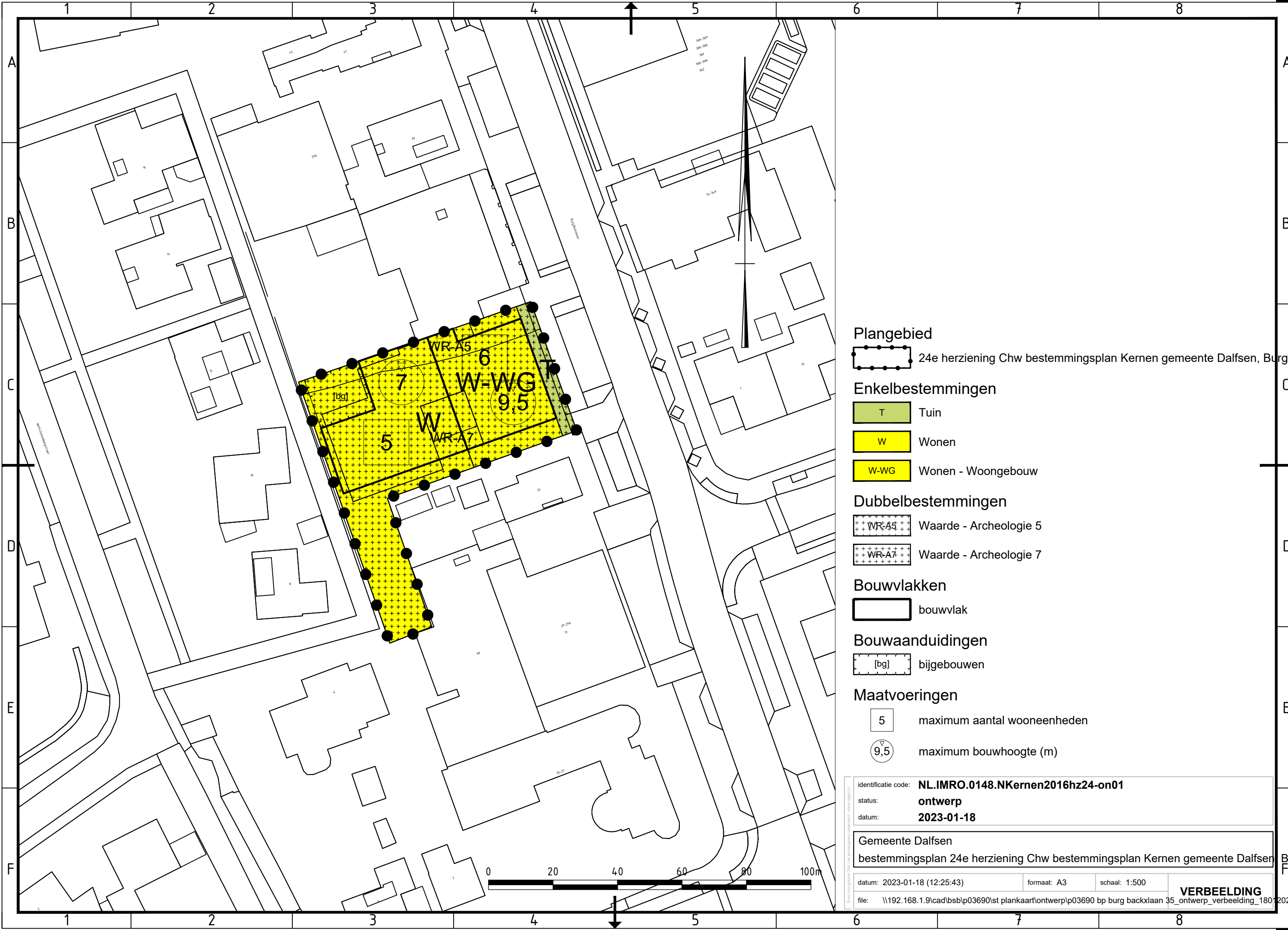
parkeren 6 pkp  
(gemeente)

bestaande heg (gemeente)

Burg. Backxlaan

bestaande maten en constructies in werk inmeten en controleren

Opdrachtgever:	schaal : 1:100
	formaat : A1
Project:	getekend : .....
Herontwikkeling Woon-Winkelband aan de Burg. Backxlaan 35 te Nieuweusen	datum : 15-12-2022
Onderwerp:	wijziging : .....
11 Woonheden NIEUWBOUW Erfinrichtingsplan	.....



**Plangebied**

24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Ba

**Enkelbestemmingen**

- T Tuin
- W Wonen
- W-WG Wonen - Woongebouw

**Dubbelbestemmingen**

- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- WR-A7 Waarde - Archeologie 7

**Bouwvlakken**

- bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- [bg] bijgebouwen

**Maatvoeringen**

- 5 maximum aantal wooneenheden
- 9,5 maximum bouwhoogte (m)

identificatie code: **NL.IMRO.0148.NKernen2016hz24-on01**  
 status: **ontwerp**  
 datum: **2023-01-18**

Gemeente Dalfsen  
 bestemmingsplan 24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Ba

datum: 2023-01-18 (12:25:43)    formaat: A3    schaal: 1:500  
 file: \\192.168.1.9\cad\bsb\p03690\st plankaart\ontwerp\p03690 bp burg backxlaan 35\_ontwerp\_verbeelding\_18012023.dwg

**VERBEELDING**