

**11e herziening  
bestemmingsplan  
Lemelerveld 2006,  
herinrichting Kroonplein**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Aanleiding	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>7</b>
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 3 Onderzoek</b>	<b>16</b>
3.1 Beschrijving van de huidige situatie	16
3.2 Onderzoeken	16
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>24</b>
4.1 Algemeen	24
4.2 Beschrijving gewenste situatie	24
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>25</b>
5.1 Algemeen	25
5.2 Uitwerking	25
5.3 Nadere toelichting op de regels	25
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg</b>	<b>27</b>
7.1 Inspraak	27
7.2 Overleg	27
<b>Hoofdstuk 8 Zienwijzen en kennisgeving</b>	<b>29</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>31</b>
Bijlage 1 Inrichtingsschets Kroonplein	32
<b>Regels</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>36</b>
Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	43
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>44</b>
Artikel 3 Verkeer	44
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4	46
Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	49
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>50</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	51
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 9 Algemene procedureregels	53
Artikel 10 Overige regels	54
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	55



# Toelichting



## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Europees beleid**

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal richtlijnen besproken.

#### 2.1.1    **Verdrag van Malta**

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

#### 2.1.2    **Natura 2000**

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

#### 2.1.3    **Luchtkwaliteit**

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. De Europese kaderrichtlijn is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Dit bestemmingsplan maakt herinrichting van het Kroonplein mogelijk met als onderdeel de uitbreiding van de overkluizing van het Overijssels Kanaal over een lengte van circa 50 meter. Een nadere toelichting ten aanzien van Europese regelgeving wordt gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. De Europese regels zijn bovendien in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

### 2.2    **Rijksbeleid**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

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

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor omgeving, economie en de samenleving en is in overeenstemming met het nationaal ruimtelijk beleid.

## 2.3 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Daarmee is deze visie het centrale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Het in de Omgevingsvisie uitgezette beleid is verankerd in de Omgevingsverordening.

### 2.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie en -verordening richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door bestaande gebiedskwaliteiten te beschermen en bij ontwikkelingen ook in te zetten op het verbinden, versterken en toevoegen van kwaliteiten. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid wordt op drie niveaus onderscheiden. Figuur 2 geeft dit schematisch weer.

**Figuur 2.**

#### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en bepalen of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden en de gebiedskenmerken stellen kwaliteitsopgaven en voorwaarden aan de wijze van inpassing en uitvoering. De gebiedskenmerken worden uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken en zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



### 2.3.1.1 Ontwikkelingsperspectief

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling binnen de ontwikkelingsperspectieven past. In het onderstaande motiveert de gemeente Dalfsen dit.

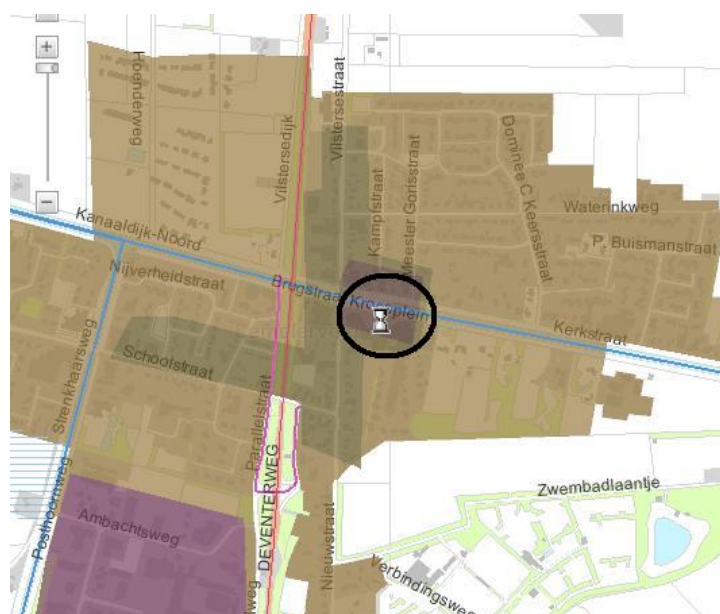
Steden, dorpen en hoofdinfrastructuur worden in de Omgevingsvisie als stedelijke omgeving omschreven. De stedelijke omgeving vormt de economische motor van de provincie en biedt (stedelijke) voorzieningen die de landschappelijke en recreatieve vestigingsvoorwaarden completeren. De steden zijn de dynamische omgeving die ruimte biedt aan bedrijvigheid en grootstedelijke cultuur.

In de kern Lemelerveld geldt het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving. In het directe plangebied is dit het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's'. Hierbij hoort de volgende omschrijving:

1. *Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's:*  
*Veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.*

Het ontwikkelingsperspectief bestaat uit verschillende elementen, welke op de kaart ontwikkelingsperspectieven staan aangegeven. Het plangebied is aangeduid als 'Dorpen en Kernen- Bebouwing'. Figuur 3 geeft het relevante gedeelte van de kaart weer.

**Figuur 3.**



Bron: Omgevingsvisie en - verordening Overijssel

#### 2.3.1.1.1 Beschikbaarheid van voorzieningen

Wij zetten in op het behouden en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen door te sturen op de concentratie van voorzieningen en stimuleren van herstructurering. Hierbij is de kwaliteit van de openbare ruimte (voldoende groen, speelvoorzieningen, etc.) een belangrijk aandachtspunt. De beschikbaarheid van voorzieningen is een belangrijke vestigingsfactor. In dorpen en kernen gaat het om basisvoorzieningen. Het provinciaal belang zit in de betekenis van voorzieningenniveaus voor het vestigingsklimaat van mensen en bedrijven. De uitvoering vindt onder regie van gemeenten plaats. Door woningbouw voor lokale behoefte blijft ook in dorpen en kernen draagvlak voor basisvoorzieningen

### 2.3.1.1.2 Toerisme en vrije tijd

In de omgevingsvisie wordt als ambitie voor toerisme en vrije tijd genoemd de ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding. Het hoofdlijn van beleid is aantrekkingskracht vergroten door aandacht voor cultuur, cultuurhistorie en recreatie- en winkelvoorzieningen.

De aantrekkingskracht van steden en dorpen voor toerisme en vrije tijd ligt in de combinatie van aanwezig cultuur-historisch erfgoed met aanwezige voorzieningen. De huidige detailhandelstructuur in Overijssel is omvangrijk en zeer divers. De consument heeft voldoende keus uit winkelgebieden voor verschillende typen aankopen. De detailhandel is een belangrijke motor van de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid. Dankzij de investeringen van de detailhandel in aantrekkelijke winkelomgevingen en in cultuurhistorisch waardevolle centra geldt dat ook voor de onroerendgoedsector en de toeristisch-recreatieve sector. Dit willen we graag zo houden. Daarom ondersteunen we de winkelfunctie in de binnensteden. Dit doen we door in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 beperkingen op te leggen aan detailhandel buiten de kernen.

### 2.3.1.1.3 Diversiteit van landschappen en dorpen

De plattelandsgemeenten hebben de mogelijkheid om de lokale behoefte aan woningbouw en lokaal gewortelde bedrijvigheid op te vangen.

### 2.3.1.2 Gebiedskenmerken

De Omgevingsverordening stelt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn sturend voor de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt. Het gaat voornamelijk om welke gebiedskenmerken en kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In sommige gevallen volstaat aansluiting bij de kwaliteitsambities uit de Catalogus Gebiedskenmerken ook.

Om de gebiedskenmerken inzichtelijk te maken zijn deze gegroepeerd in vier lagen, de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. In het onderstaande wordt toepassing gegeven aan de 'vierlagenbenadering'.

### 2.3.1.2.1 Natuurlijke laag

Het relevante gebiedskenmerk van het plangebied binnen de natuurlijke laag is 'dekzandvlakte'. In figuur 4 is het relevante gedeelte van de kaart voor de natuurlijke laag weergegeven.

**Figuur 4.**



Bron: Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijd bleef in grote delen een reliëfrijk door de wind gevormd zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Het reliëf is op veel plaatsen vervaagd door bijvoorbeeld egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dekzandvlakten krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, is het uitgangspunt.

De cultuurhistorie komt in het plan terug in de vorm van aan elke zijde van de oversteek van het Overijssels Kanaal tussen de Dorpsstraat en de Vilstersestraat. Deze bakken en de inrichting van de oversteek symboliseren de oude brug die vroeger de oversteek vormde. Hiermee wordt het watersysteem beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Dit draagt daarmee bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit plan.

### 2.3.1.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het relevante gebiedskenmerk van het plangebied binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap is 'jong heide- en broekontginningslandschap'. In figuur 5 is het relevante gedeelte van de kaart voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap weergegeven.

**Figuur 5.**



*Bron: Omgevingsvisie en -verordening Overijssel*

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. De natte en droge jonge ontginningen vertonen nu gelijkenis. Daarnaast zijn er vanaf 1750 vanuit de landgoederen ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de

Sallandse Heuvelrug. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'- landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtinggevende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De genoemde lineaire structuren is rondom het plangebied terug te vinden in de ligging van het Overijssels Kanaal en de wegenstructuur. Dit komt terug in de ligging van de bomen in het plangebied.

Verder is op het plein de parkeervakken en wegen haaks op elkaar gepland. Dit is zo gesitueerd dat vanuit het bestaande winkelcentrum Kroonplein haaks staat. Hierdoor ontstaat er een logische binding tussen door parkeervoorzieningen en de hier gevestigde winkels.

### 2.3.1.2.3 Stedelijke laag

Het relevante gebiedskenmerk van het plangebied binnen de stedelijke laag is 'Bebouwing: historische centra, binnensteden'. In figuur 6 is het relevante gedeelte van de kaart voor de stedelijke laag weergegeven.

**Figuur 6.**



*Bron: Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand.

Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar.

De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra te verkrijgen met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden.

Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc ).

De normerende uitspraak is dat de historische centra, binnensteden en landstadjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen en bebouwing.

De richtinggevende uitspraak is als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Dit plan heeft als doel om de leefbaarheid te versterken en grotere parkeercapaciteit te genereren. Ook wordt ingezet op de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de aanwezige ruimtelijke structuur als basis dient voor deze planontwikkeling. Het plan past daarmee binnen de gebiedskenmerken stedelijke laag.

#### 2.3.1.2.4 Lust- leisurelaag

Het relevante gebiedskenmerk van het plangebied binnen de lust- en leisurelaag is 'donkerte'. In figuur 7 is het relevante gedeelte van de kaart voor de lust- en leisurelaag weergegeven.

**Figuur 7.**



*Bron: Omgevingsvisie en - verordening Overijssel*

De Catalogus Gebiedskenmerken zegt hierover het volgende:

Lichte gebieden (steden, dorpen, autosnelwegen, kassengebieden, attractiegebieden, grote bedrijventerreinen en gebieden met veel bebouwing geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is en

waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn relatief 'luwe' dun bevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot.

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 Gebiedskenmerken doet over het gebiedskenmerk donkerte een richtinggevende uitspraak. In de donkere gebieden mag alleen het noodzakelijke kunstlicht worden toegepast. Deze richtinggevende uitspraak wordt gerespecteerd, want in het plangebied wordt alleen het noodzakelijke kunstlicht toegepast.

#### **2.3.1.2.5 Conclusie vierlagenbenadering**

De Catalogus Gebiedskenmerken omschrijft voornamelijk welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

De gemeente Dalfsen heeft de vierlagenbenadering toegepast en is tot de conclusie gekomen dat de uitspraken over de gebiedskenmerken uit de natuurlijke en agrarische laag niet op het plangebied van toepassing zijn. De gebiedskwaliteiten waarover gesproken wordt zijn namelijk niet in het plangebied aanwezig. Het plangebied valt onder bestaand bebouwd gebied en er is geen sprake van functionele en/of visuele binding met het buitengebied.

De stedelijke laag kent wel kwaliteiten die op het plangebied van toepassing zijn. Er wordt dan ook een bijdrage geleverd conform het gebiedskenmerk 'historische centra, binnensteden en landstadjes'. De richtinggevende uitspraak uit de lust- en leisurelaag, namelijk dat er alleen het noodzakelijke kunstlicht mag worden toegepast, wordt gerespecteerd.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de kwaliteitsambities uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006'**

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006', dat op 24 september 2007 door de gemeenteraad van Dalfsen is vastgesteld. Het bestemmingsplan is bij besluit van 12 december 2007 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd.

Dit bestemmingsplan, de '11e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Herinrichting Kroonplein', is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006'.

### **2.4.2 Detailhandelstructuurvisie Werk aan de winkel 2006 - 2016**

De gemeentelijke visie op de detailhandelsstructuur wil richting geven aan de ontwikkelingen voor de kernen met winkelgebieden. Versterking en behoud van het voorzieningenniveau staat daarbij voorop.

Uitgangspunten lokale huidige beleid: concentratie

Voor de winkelcentra wordt het huidige concentratiebeleid voortgezet en als uitgangspunt gehanteerd. Ingezet wordt op een kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur door concentratie van het aanbod, herinrichting van de openbare ruimte en verbetering van de uitstraling. De gemeente draagt zorg voor het aantrekkelijk maken én houden van de omgeving, de inrichting van de openbare ruimte en voldoende parkeergelegenheid. Voorts stimuleert de gemeente ondernemers om de uitstraling van winkelpanden te verbeteren. Uitstraling in de vorm

van verfraaiing van winkelpuien en eenduidigheid in uitstallingen. In overleg met ondernemers dient voorts actief naar passende invullingen van leegstand gezocht te worden. In relatie tot voorgaande jaren wordt het vestigingsbeleid gecontinueerd: een verdere intensivering van winkels binnen de winkelgebieden wordt hierbij voorgestaan.

Alle drie de dorpen kennen een winkelgebied. Voor de kern Lemelerveld vormt het Kroonplein het zwaartepunt. Als winkelverblijfsgebied behoren ook de historisch gevestigde winkels in de rondom gelegen straten hiertoe te worden gerekend. Voor de kernen Dalfsen en Lemelerveld is het lokale huidige concentratiebeleid in deze dorpscentrum primair uitgangspunt.

#### Parkeren en bereikbaarheid

Om ervoor te zorgen dat parkeren en bereikbaarheid als sterke punten behouden blijven vormen de capaciteit en routing van de aanwezige parkeerplaatsen een aandachtspunt.

#### Actie 7. Deelplan Lemelerveld

Een deelplan Lemelerveld duidt op een te versterken winkelconcentratiegebied rondom het Kroonplein en het huidige winkelgebied. Met een uitbreiding van de Nieuwe Landen wordt evenwel consumentenpotentieel gegenereerd waardoor bestaande winkels in de dagelijkse sector hun omzet op peil kunnen houden en uitbreiding van een enkele winkel economisch rendabel kan zijn. Als vertegenwoordiger van het van het midden en klein bedrijf ligt er voor de ondernemersvereniging Lemelerveld een centrale rol.

## Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke onderzoeken er ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moeten worden verricht. Het gaat om onderzoeken naar de huidige situatie in het plangebied en de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen.

### 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

Het centrum van Lemelerveld wordt gevormd door het rond 2000 gebouwde Kroonplein aan de zuidzijde van het Overijssels Kanaal. Aan de noordzijde ligt de Kerkstraat met oude vrijstaande winkelpanden, waarvan enkele 100 jaar oud zijn. Rond 2000 is een deel van het Overijssels Kanaal overkluisd om een centrum te creëren. Dit was tegelijk met de bouw van het nieuwe winkelcentrum Kroonplein.

De ontwikkeling betreft het herinrichten van de openbare ruimte door onder andere uitbreiding van de overkluizing.

In het huidige bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Verblijfgebied en Water. Een deel van het kanaal wordt overkluisd waardoor dit deel een andere bestemming zal krijgen. Het zal de bestemming Verkeer krijgen.

### 3.2 Onderzoeken

De gemeente Dalfsen heeft de uitwerking van het bestemmingsplan onderzocht en daarbij een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. De volgende aspecten zijn hierbij betrokken:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Politiekeurmerk;
- Verkeerssituatie;
- Water.

#### 3.2.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta/Malta ondertekend. Dit verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het verdrag is inmiddels in Nederlandse wetgeving (Wet archeologische monumentenzorg) geïmplementeerd.

De zorg voor archeologisch erfgoed heeft een prominente plaats in de ruimtelijke planvorming gekregen. In principe is degene die de ruimtelijke ingreep pleegt verantwoordelijk voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek waarin de eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart worden gebracht.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De gemeente Dalfsen heeft een archeologisch beleidsplan opgesteld waarin deze waarden globaal in kaart zijn gebracht.

Figuur 8 geeft een uitsnede van het relevante gedeelte van de beleidskaart archeologie weer. Hieruit blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft (Waarde archeologie 4).



**Figuur 8.**



*Plangebied bron: Archeologisch beleidsplan gemeente Dalftsen*

Omdat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied laag is wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### **3.2.2 Bodem**

Het landelijk bodembeleid is vastgelegd in de Wet bodembescherming en de Woningwet. De Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet en de Woningwet maken het mogelijk dat een gemeente vereenvoudigd bodembeleid voert als daarvoor een bodemkwaliteitskaart is vastgesteld.

De gemeente Dalftsen heeft een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Met de bodemkwaliteitskaart is de achtergrondbodemkwaliteit voor het hele grondgebied van de gemeente Dalftsen in kaart gebracht. Hiervoor zijn alle bekende bodemonderzoeken uit het gemeentelijk archief gebruikt. Ook zijn er aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De vereenvoudigde gemeentelijke procedure voor de bodemtoets bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en voor de bodemtoets bij grondverzet zijn vastgelegd in de bouwverordening en het bodembeheersplan.

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied niet verdacht. Het is daarom niet nodig een (aanvullend) bodemonderzoek uit te voeren. Bovendien blijft de grond in het plangebied.

Het bij de Wet bodembescherming behorende 'Besluit bodembescherming' stelt regels voor het afgraven, vervoeren en hergebruiken van grond. Mocht het toch nodig zijn om grond af te voeren, dan moeten er mogelijk maatregelen worden getroffen. In dit geval is Lenferink Beheer B.V. verplicht om vooraf contact met de gemeente op te nemen.

### **3.2.3 Duurzaamheid**

De gemeente Dalftsen zet in op een "duurzaam Dalftsen", met als doelstelling een CO<sub>2</sub>-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.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;

3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

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

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.

In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plandoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

In de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen zal aan de uitgangspunten uit dit convenant aandacht worden besteed, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan. In de plandoelichting zullen de mogelijkheden volgens de genoemde drie verschijningsvormen van duurzaamheid worden benoemd om de duurzaamheidsgedachte uit te dragen. De nadruk wordt gelegd op energiezuinig bouwen.

#### 3.2.3.1 *Planinformatie*

De duurzaamheidsaspecten zijn voor dit bestemmingsplan ruimtelijk niet relevant.

### 3.2.4 **Ecologie**

#### 3.2.4.1 *Natura 2000*

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 habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en bescherming van wilde flora en fauna.

#### 3.2.4.2 *Flora en faunawet*

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: "eenieder 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 de plannen 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.

### 3.2.4.3 Plangebied

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.

Op 4 december 2012 is een quick scan natuurtoets door Ecogroen opgeleverd. Uit het onderzoek komen de volgende aspecten naar voren:

Er zijn geen (zwaar) beschermde of bedreigde planten, broedvogels, amfibieën, reptielen, libellen, dagvlinders of zoogdieren aanwezig of te verwachten.

Ter hoogte van de plannen komt naar verwachting de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper voor. Overige beschermde vissoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;

Vervolgtraject en mitigerende maatregelen

Aangezien werkzaamheden in het watermilieu worden uitgevoerd, zijn effecten op (leefgebied van) Kleine modderkruiper te verwachten. Er dienen zodoende vervolgstappen te worden genomen ten aanzien van deze soort;

- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;

Schade aan algemene en laag beschermde zoogdieren en amfibieën kan -indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart - augustus). De minst schadelijke periode is september - november (mits vorstvrij);

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

### 3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele groepen en burgers een basis beschermingsniveau bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In het besluit worden een aantal bedrijven en activiteiten als risicovol aangewezen. Bij Lemelerveld ligt tankstation Ten Have aan de Weerdhuisweg. Het invloedsgedebied van 150 meter en het effectsgedebied van 400 meter liggen beide ver van dit plangebied af respectievelijk op meer dan 850 meter en 500 meter.

Het plangebied ligt vlak bij de provinciale weg N348. Deze grenst op circa 50 meter van het plangebied. De N348 is aangemerkt als route gevaarlijke stoffen.

Deze weg heeft ook een Plasbrandaandachtsgebied. Dit is een zone van 30 meter aan weerszijde waarbij een calamiteit met een vrachtwagen met gevaarlijke stoffen nog effecten zijn te verwachten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hier rekening mee worden gehouden.

De uitbreiding van de overkluizing bevindt zich aan de andere zijde van de bestaande overkluizing op circa 200 meter van de provinciale weg. Externe veiligheid speelt daardoor hier geen rol.

### 3.2.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Whg) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op grond van de Whg dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

Aan de oostzijde van het plangebied komt de uitbreiding van de overkluizing met daarop parkeerplaatsen en de doortrekking van de Meester Gorisstraat. De woningen rondom dit plangebied grenzen allen direct aan de Kerkstraat of het Kroonplein. Geluid zal door de ontwikkeling nauwelijks toenemen, omdat de woningen nu al aan vrij drukke wegen liggen. De Kerkstraat is namelijk de oude doorgaande weg richting de Lemelerberg en verder richting Hellendoorn en Nijverdalen. De woningen aan het Kroonplein liggen boven het bestaande winkelcentrum.

De verwachting is daardoor dat het geluid nauwelijks toe zal nemen en daardoor geen rol speelt.

### 3.2.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waardoor de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het bestemmingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

### 3.2.8 Politiekeurmerk Veilig Wonen

#### 3.2.8.1 Algemeen

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

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);

- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

### **Wat is het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw?**

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

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

### **Integraal veiligheidsinstrument**

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

### **Verskil nieuwbouw - bestaande bouw**

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

### **Certificaat Veilige Woning**

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

#### **3.2.8.2 Planinformatie**

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de veiligheid en leefbaarheid van het aangrenzende woongebied. Het is niet nodig om maatregelen te nemen.

### 3.2.9 Water

#### 3.2.9.1 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

#### 3.2.9.2 Relevant beleid

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

#### 3.2.9.3 Invloed op de waterhuishouding

De wijziging van de Verbeelding van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat er een toevoeging komt van verkeersdoeleinden. De huidige waterstaatkundige functie blijft gehandhaafd.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt 600 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan de 1500 m<sup>2</sup> die door het waterschap als criterium voor compensatie voor waterberging wordt aangehouden. Het plangebied bevindt zich binnen het waterstaatswerk / de beschermingszone van het Overijssels kanaal en de daar aanwezige (overige) waterkering. Er is geen sprake van een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor.

Voor de werkzaamheden binnen het waterstaatswerk en beschermingszone van het Overijssels Kanaal en de (overige) waterkering wordt een watervergunning aangevraagd.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Veiligheid	Ja	Werkzaamheden bij een waterkering
Riolering en afvalwaterketen	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak wordt via een voorziening geloosd in het Overijssels Kanaal.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/of geborgen worden.
Grondwateroverlast	Nee	De effecten van de uit te voeren werkzaamheden op het grondwater worden inzichtelijk gemaakt en ingediend bij de aanvraag van de Watervergunning. Eventuele effecten op de grondwaterstand mogen geen negatieve effecten hebben op de omliggende functies. Indien noodzakelijk worden mitigerende maatregelen voorgesteld en toegepast om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	-
Volksgezondheid	Nee	Geen risico's voor de volksgezondheid.

Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Natte natuur	Nee	Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologisch hoofdstructuur of verbindingzone.
Inrichting/beheer en onderhoud	Ja	Het onderhoud van het Overijssels Kanaal moet gewaarborgd blijven. Het krooshek wordt vervangen.
Recreatie	N.v.t.	
Cultuurhistorie	N.v.t.	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied.

#### 3.2.9.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekent dat de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer met een bodempassage.

Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 19,8 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

#### 3.2.9.5 Watertoetsproces

Een watervergunning wordt aangevraagd voor de voorgenomen werkzaamheden die vergunningplicht hebben vanuit de Waterwet. De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan.

#### 3.2.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt buiten een dijkkring zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Een overstromingsrisicoparagraaf is daarmee niet aan de orde.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke functies er nu in het plangebied aanwezig zijn en op welke wijze deze worden herzien in dit bestemmingsplan. De gewenste uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en de functionele structuur komen hierbij aan de orde.

### 4.2 Beschrijving gewenste situatie

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Lemelerveld 2006' en maakt de uitbreiding van de overkluizing en de doortrekking van de Meester Gorisstraat mogelijk. Tevens wordt het Kroonplein heringericht.

Rond het jaar 2000 heeft er een zeer ingrijpende herstructurering in Lemelerveld plaatsgevonden door de bouw van een nieuw winkelcentrum met in samenhang daarmee het voor een deel overkluizen van het Overijssels Kanaal.

De maat, schaal en vorm van het winkelcentrum wijkt sterk af van de kleinschalige bebouwing in Lemelerveld. Ook de stedenbouwkundige situatie wijkt daar sterk van af. Het complex kenmerkt zich door een teruggelegde bouwmassa met twee vleugels die als het ware een parkeerterrein omarmen. Dit parkeerterrein staat haaks op de daarlangs lopende weg, die weg vormt een scheiding met het overkluide deel van het kanaal dat ook als parkeerterrein is ontwikkeld. Het gebied heeft de naam Kroonplein gekregen, gelet op de inrichting van het gebied dekt deze naam niet de werkelijkheid.

Reeds jarenlang wordt in Lemelerveld de wens uitgesproken om tot herinrichting van het gebied te komen omdat de huidige inrichting slecht functioneert en niet goed aansluit op het winkelbestand. Bij het ontwerpen van het nieuwe inrichtingsplan is uitgegaan van de in het verleden ontwikkelde nieuwe stedenbouwkundige concept van het winkelcentrum en het inrichten van een samenhangende openbare ruimte van gevel tot gevel die zowel als parkeerterrein maar ook als plein dienst kan doen. Een herkenbaar accent in de Dorpsstraat ter plaatse van het overkluide deel van het kanaal als een bijzondere plek is ook gewenst.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten, is in overleg met de bevolking, een ontwerp gemaakt die de beide zijden van het gebied met elkaar verbind met een indeling die per saldo meer parkeerplaatsen oplevert op een efficiënte en verkeersveilige wijze. Het parkeerterrein zal zodanig worden aangelegd dat het ook dienst kan doen als plein (geheel of gedeeltelijk).

In de Dorpsstraat, ter plaatse van het overkluide kanaal, is een duikerbrug met aan weerszijden waterbakken ontworpen die herinnerd aan de oorspronkelijke brug op deze plaats. Aan de oostzijde van deze bijzondere plek is een klein plein ontworpen ten behoeve van kramen.

Het ontwerp kiest bewust voor een sterke relatie de nu bestaande door het winkelcentrum bepaalde vorm. Ten behoeve van de vergroting van de parkeercapaciteit zal een klein deel van het kanaal extra moeten worden overkluïd.

Op dit moment is er een schets voor de herinrichting, zie bijlage **1 Inrichtingsschets Kroonplein**.

Op dit moment heeft dit deel van het plangebied de bestemming Water en Waterstaatsdoeleinden. Dat wordt Verkeer en Waterstaat.



## **Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de regels van het bestemmingsplan nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. In de regels wordt per bestemming aangegeven hoe en waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De regels zijn juridisch bindend. Deze toelichting daarop geeft slechts globaal aan waarvoor de gronden mogen worden gebruikt.

### **5.2 Uitwerking**

Het bestemmingsplan '11e herziening Bestemmingsplan Lemelerveld 2006, herinrichting Kroonplein' is in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening, het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening, de standaarden voor de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **5.3 Nadere toelichting op de regels**

#### **5.3.1 Verkeer**

De gronden die als 'Verkeer' zijn aangewezen zijn bestemd voor wegen en paden met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouw zijnde) andere-werken, tuinen, erven, terreinen, ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar moet zijn. Dit bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van verhard oppervlakte. Van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening is geen sprake. Een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

## Hoofdstuk 7    **Inspraak en overleg**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft de gemeente Dalfsen afstemming met omwonenden gezocht. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

### **7.1    Inspraak**

Bij de tot stand koming van het inrichtingsplan is de werkgroep Kroonplein betrokken. Daarnaast heeft het voorontwerpplan ter inzage gelegen van 16 mei 2013 tot en met 27 juni 2013. Hierop zijn geen reacties ingekomen.

### **7.2    Overleg**

In het kader van vooroverleg heeft de gemeente Dalfsen het bestemmingsplan besproken met betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die bij het plan in het geding zijn.

#### **7.2.1    Waterschap Groot Salland**

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg in concept naar het Waterschap Groot Salland gestuurd.

Het Waterschap Groot Salland heeft laten weten dat de gevolgen voor de waterhuishouding voldoende in overweging zijn genomen en dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor wat het waterschap betreft acceptabel is.

Wel heeft het waterschap gewezen op de noodzaak diverse onderdelen verder te moeten uitwerken voor de benodigde watervergunning. Dat wordt verder uitgewerkt en overleg over gevoerd.

In het kader van de wettelijke verplichte vooroverleg heeft de gemeente het waterschap digitaal geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft per brief van 31 mei 2013, ingekomen op 3 juni 2013 (IN13/13415) hierop gereageerd. Het waterschap geeft aan dat in de toelichting paragraaf 3.2.9.3. onder het kopje grondwateroverlast een tekst toegevoegd moet worden. "*De effecten van de uit te voeren werkzaamheden op het grondwater worden inzichtelijk gemaakt en ingediend bij de aanvraag van de Watergunning. Eventuele effecten op de grondwaterstand mogen geen negatieve effecten hebben op de omliggende functies. Indien noodzakelijk worden mitigerende maatregelen voorgesteld en toegepast om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen.*"

Reactie gemeente:

Deze tekst is toegevoegd.

#### **7.2.2    Veiligheidsregio IJsselland**

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg in concept naar het de Veiligheidsregio IJsselland gestuurd. De Veiligheidsregio heeft per brief van 4 juni 2013, ingekomen op 6 juni 2013 (IN13/13512) aangegeven dat de uitbreiding van het Kroonplein geen belemmeringen vormt voor de externe veiligheid.

### **7.2.3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

De gemeente heeft op 23 december 2011 een brief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gehad waarin het overleg over gemeentelijke ruimtelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk is gewijzigd door de inwerking treding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het gevolg is dat de gemeente alle gemeentelijke ruimtelijke plannen vooraf niet meer hoeft toe te sturen aan de Inspectie Leefomgeving en Transport. Wel zullen de betrokken Rijksdiensten, zoals het ministerie van Defensie en Rijkswaterstaat gemeentelijke plannen vooraf wel toetsen vanuit hun rol als direct belanghebbenden.

Aangezien in dit plan geen nationaal belang genoemd in de SVIR betrokken is, is het plan ook niet aan het Rijk of een Rijksdienst vooraf toegezonden.

### **7.2.4 Provincie Overijssel**

Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst aan het door de provincie op 15 maart 2011 vastgestelde herziene vooroverleglijst artikel 3.1.1.2. Bro. Onder A bestaand stedelijk gebied wordt onder punt 6 Infrastructuur het volgende genoemd: - Plannen/projectbesluiten voor aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen, mits deze activiteiten kleinschalig van omvang zijn en niet samenhangen met een planmatige stads- en/of dorpsuitbreiding.

Dit bestemmingsplan past binnen de genoemde categorie. Vooroverleg met de provinciale diensten is daardoor niet nodig.

### **7.2.5 Provinciaal Archeoloog**

De provinciaal archeoloog heeft per mail van 25 juni 2013 gereageerd op de plannen (kenmerk Email13/7610). De archeoloog is van mening dat voor het plaatsen van heipalen geen omgevingsvergunning nodig is. Het plan kan daarmee uitgevoerd worden.

## **Hoofdstuk 8      Zienswijzen en kennisgeving**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 25 juli 2013 tot en met 6 september 2013. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Daarnaast is een kennisgeving aan de overlegpartners verzonden. Het waterschap heeft gereageerd met de opmerking dat zij instemmen met het bestemmingsplan. Ze meldde tevens dat ze geen zienswijze gaan indienen.



## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1 Inrichtingsschets Kroonplein**





**Gemeente Dalfsen  
Lemelerveld**

**Herinrichting Kronplein**

135 + 21 = 156 parkeerplaatsen  
augustus 2012 - schaal 1 : 500





# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan **11e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, herinrichting Kroonplein** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.LLemhz11-vs01** van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 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 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 of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Voorbeelden zijn: arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, architect, notaris, accountant, makelaar, verzekeringsagent of geestelijk verzorger.

### 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 gebruiksgericte 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 bestand:**

- Met betrekking tot bebouwing:  
legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- Met 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.

### **1.21 Bevi-inrichting:**

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen <sup>1</sup>

### **1.22 bijbehorend bouwwerk:**

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

### **1.23 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.

### **1.24 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 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.

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 bouwwerk:**

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

**1.31 carport:**

Een ander-bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden met een maximale hoogte van 4 m.

**1.32 consumentenvuurwerk:**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**1.33 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.

**1.34 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.35 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.

**1.36 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.

**1.37 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.38 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.

**1.39 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.40 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).

**1.41 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.42 gebouw:**

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

**1.43 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).

**1.44 halfvrijstaande woning:**

twee-aaneengebouwde woningen

**1.45 hoofdgebouw:**

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**1.46 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.

**1.47 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 kunstobject:**

Een object dat qua functie vooral een esthetische waarde heeft.

**1.53 kwetsbaar object:**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.54 landschappelijke waarde:**

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

**1.55 LPG-doorzet:**

De afzet van LPG in m<sup>3</sup> per jaar.

**1.56 maaiveld:**

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

**1.57 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.

**1.58 nadere eis:**

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

**1.59 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

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

**1.60 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.

**1.61 onderkomens:**

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

**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 passantenhaven:**

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

**1.64 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.

**1.65 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.66 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.

**1.67 professioneel vuurwerk:**

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.



**1.68 prostitutie:**

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

**1.69 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.

**1.70 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.

**1.71 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.

**1.72 sportkantine:**

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

**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 voorgevelrooilijn:**

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

**1.80 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning

**1.81 vuurwerkbedrijf:**

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

**1.82 Wgh-inrichting:**

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

**1.83 winkel:**

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

**1.84 woning:**

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

**1.85 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.

**1.86 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 (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 op de verbeelding aangegeven lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. evenementen;
- g. standplaatsen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishouding;
- j. kunstwerken/kunstobjecten;
- k. groenvoorzieningen.

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m mag bedragen;
- b. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

#### 3.3 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 groenstructuur;
- f. de sociale veiligheid.

##### 3.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. **Bouwwerken geen gebouwen zijnde** voor bijvoorbeeld standbeelden, reclamezuilen, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m.

### 3.4.1 Afwegingskader

Een in lid **3.4** 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.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 4**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor **'Waarde - Archeologie 4'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### *4.1.1 Voorrangsregeling*

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

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **4.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
    - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    - de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

\* Dit betekent de oppervlakte die in de bodem komt.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.3.1 Verbod*

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het ophogen van de bodem;

- e. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 500 m<sup>2</sup> \* en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het aanleggen van bouwland of het scheuren van grasland;
- k. het aanleggen van bos of boomgaard;
- l. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- m. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

\* Dit betekent de oppervlakte die in de bodem komt.

#### 4.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van **4.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **4.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>\*
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

\* Dit betekent de oppervlakte die in de bodem komt.

#### 4.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **4.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteit niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden met:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### *4.4.1 Verbod*

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

##### *4.4.2 Afwegingskader*

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer is dan 500 m<sup>2</sup> \*.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

\* Dit betekent de oppervlakte die in de bodem komt.



## Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waterstaat - Waterstaatkundige functie** aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en de instandhouding van de (primaire) waterkering.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterstaatkundige functie**, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op verving, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 16 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.2.1** en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens op een verzoek om afwijking te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      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.

#### *7.1.1      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 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 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 dit niet geldt voor de afmetingen van het bouwblok;
- a. 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;
- b. 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;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat een carport wordt gebouwd;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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.

#### 8.1.1 Afwegingskader

Een in lid 8.1 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 9 Algemene procedureregels

### 9.1 nadere eis

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

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

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 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.

### **10.2 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 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 *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.

##### 11.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **11.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **11.1.1** met maximaal 10%.

##### 11.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Regel **11.1.1** 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 *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.

##### 11.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **11.2.1**, 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.

##### 11.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **11.2.1**, 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.

##### 11.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Regel **11.2.1** 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het bestemmingsplan 11e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, herinrichting Kroonplein".**

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

,Voorzitter

,Griffier



## Eindnoten

1. Bij bedrijven die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen, is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein de letter R vermeld. Deze aanduiding is indicatief. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het betreffende bedrijf onder de werking van het Bevi valt (zie ook bijlage 1). Het is niet uitgesloten dat, bijvoorbeeld door nieuwe ontwikkelingen, ook andere bedrijven dan opgenomen in de lijsten 1 en 2 (met index R)\ onder het Bevi vallen of gaan vallen.

