

**18e herziening Chw  
bestemmingsplan  
Buitengebied gemeente  
Dalfsen, Strenkhaarsweg 15  
en 19**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>18</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	18
Artikel 4	Bos	22
Artikel 5	Maatschappelijk	25
Artikel 6	Wonen	29
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	33
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>36</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 11	Algemene bouwregels	39
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 13	Algemene procedureregels	43
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 15	Overige regels - Algemeen	45
Artikel 16	Overige regels - Vellen houtopstanden	46
Artikel 17	Overige regels - Parkeren	48
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>49</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	49
Artikel 19	Slotregel	51

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan "18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19" met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz18-on01 van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen':

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDalfsen-vs01 van de gemeente Dalfsen.

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aanhuisverbonden beroep:

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

### 1.7 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 aanverwante nevenfunctie

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

### **1.9 agrarisch bedrijf**

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

### **1.10 agrarisch medegebruik:**

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

### **1.11 ambachtelijk bedrijf**

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

### **1.12 ander-werk:**

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

### **1.13 bebouwing:**

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

### **1.14 bebouwingspercentage:**

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

### **1.15 bed & breakfast:**

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

### **1.16 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.

### **1.17 bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.18 bedrijfsmatige exploitatie**

Het door middel van een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheren en/of exploiteren van de objecten, waarbij geldt dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

### **1.19 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.

### **1.20 beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.21 beleidsregel:**

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

### **1.22 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.

### **1.23 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 uitzondering van de bebouwing die is ingezet volgens de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'.
- Met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

### **1.24 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.25 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.26 Bevi-inrichting**

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

### **1.27 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.

### **1.28 boom:**

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

### **1.29 boomwaarde:**

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

### **1.30 bouwen:**

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

### **1.31 bouwlaag:**

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

### **1.32 bouwperceel:**

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

### **1.33 bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.34 bouwvlak:**

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

### **1.35 bouwwerk:**

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

### **1.36 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:**

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

### **1.37 buitengebied gebonden bedrijf:**

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

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

### **1.38 carport:**

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

#### **1.39 cultuurhistorischewaarde:**

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

#### **1.40 dagbesteding**

Het aanbieden van activiteiten aan personen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag die ondersteuning nodig hebben bij het structureren van hun dagelijks leven om hun integratie in de maatschappij stimuleren. Dit omvat onder andere het bieden van recreatieve, educatieve of zorggerelateerde activiteiten die gericht zijn op het verbeteren van de fysieke, mentale en sociale gezondheid van de deelnemers.

#### **1.41 dagrecreatieve voorzieningen:**

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

#### **1.42 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **1.43 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.

#### **1.44 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

#### **1.45 eerste bouwlaag**

De bouwlaag op de begane grond.

#### **1.46 eerste verdieping**

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

#### **1.47 eigen energieverbruik:**

De gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

#### **1.48 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.



#### **1.49 extensieve dagrecreatie:**

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

#### **1.50 gastouderopvang**

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

#### **1.51 gastenverblijf**

Een bijbehorend bouwwerk die ten dienste staat van een woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten die elders hun hoofdverblijf hebben en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

#### **1.52 gebouw:**

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

#### **1.53 geluidsgevoelige gebouwen**

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

#### **1.54 geluidsbelasting**

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

#### **1.55 hoofdgebouw:**

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

#### **1.56 horeca(bedrijf)**

Een bedrijf met bijbehorend terras, 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.

#### **1.57 houtopstand:**

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

#### **1.58 internetwinkel/webshop:**

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

#### **1.59 inwoning**

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

#### **1.60 jeugdopvang en wonen**

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

#### **1.61 kinderopvang**

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen van 0 tot 12 jaar met een maximum aan het aantal kindplekken. Het aantal kindplekken wordt bepaald op basis van de maximale omvang van de toegestane bebouwing voor kinderopvang op het betreffende perceel en de Wet kinderopvang.

#### **1.62 kleinschalige kinderdagopvang**

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

#### **1.63 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.

#### **1.64 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.

#### **1.65 kleinschalig kampeerterrein:**

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

#### **1.66 kwetsbaar object**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **1.67 landschappelijke waarde:**

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

#### **1.68 maaiveld:**

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

#### **1.69 maatschappelijke voorzieningen**

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

#### **1.70 middelgrote kinderdagopvang**

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

#### **1.71 milieugevoelige functie:**

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

#### **1.72 nadere eis:**

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

#### **1.73 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

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

#### **1.74 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.

#### **1.75 ondergeschikte (bijbehorende) horeca**

Een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming met bijbehorend terras. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

#### **1.76 onderkomens**

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

#### **1.77 paardenbak**

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

#### **1.78 participatie:**

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

#### **1.79 peil:**

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

#### **1.80 pensionstal**

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

#### **1.81 permanente bewoning:**

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

#### **1.82 plattelandswoning:**

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

#### **1.83 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.

#### **1.84 prostitutie:**

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

#### **1.85 relatie**

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

#### **1.86 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.

### **1.87 sociale indicatie**

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

### **1.88 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

### **1.89 theetuin**

Tuin die onderdeel uitmaakt van het erf en die dienst doet als pleisterplaats voor dagrecreatie (ook gebruikt door passanten). De theetuin mag buiten de hieronder geschetste mogelijkheden niet gebruikt worden als restaurant functie en moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De theetuin moet verder voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er worden alleen thee en andere non-alcoholische dranken, en ook kleine, koude spijzen zoals broodjes geserveerd;
- b. Er worden maximaal vijf tafels en twintig stoelen geplaatst;
- c. Er worden geen bouwwerken gebruikt voor de theetuin, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theetuin'. Hier is ook gebruik van binnenruimte voor de theetuin toegestaan;
- d. De theetuin mag alleen geopend zijn van april t/m september;
- e. Parkeren voor de theetuin moet op eigen terrein, parkeren in de berm is niet toegestaan;
- f. Voor wat betreft reclame-uiting de welstandsnota 2014 gemeente Dalfsen van toepassing is.

### **1.90 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.

### **1.91 vellen:**

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

### **1.92 verkoopvloeroppervlakte**

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

### **1.93 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:**

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

### **1.94 voorgevel:**

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

**1.95 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning.

**1.96 Wgh-inrichting**

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

**1.97 windenergie:**

Energie uit een windturbine.

**1.98 windturbine:**

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

**1.99 winkel**

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

**1.100 woning:**

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

**1.101 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.

**1.102 woonhuis:**

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

**1.103 woon-zorg**

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen en/of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

**1.104 zoekgebied:**

Het gebied, dat groter is dan het eigenlijke bouwperceel, en waarbinnen de agrarische bebouwing moet worden opgericht; het zoekgebied heeft een oppervlakte van circa 30.000 m<sup>2</sup> terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m<sup>2</sup>, afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

**1.105 zonneveld**

Een beperkt aantal zonnepanelen in een veldopstelling van maximaal 50 m<sup>2</sup>, bedoelt voor de energieproductie voor eigen gebruik. Het zonneveld is/wordt aangelegd op maaiveldniveau op een erf binnen de woonbestemming.

### **1.106 zorgboerderij**

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

### **1.107 zorgwonen**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

#### 2.1.1 *Afstand tussen gebouwen:*

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

#### 2.1.2 *Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

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

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

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

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

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

#### 2.1.5 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

Tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken.

#### 2.1.8 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.9 *De ashoogte van een windturbine:*

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

#### 2.1.10 *De tiphoogte van een windturbine:*

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

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);



- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters ( $m^3$ );
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden ( $^\circ$ ).

## **2.4 Meten**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf
- b. park met natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'park met natuurwaarden';
- c. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- d. de waterhuishouding;
- e. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- f. kleinschalige kinderdagopvang;
- g. theetuin;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- j. behoud van openheid;
- k. behoud van de verkavelingsstructuur,

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

Onder 'park met natuurwaarden' wordt begrepen het inrichten van gronden met de aanduiding 'park met natuurwaarden' conform de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplannen.

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

- perceels- en erfbeplanting.

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

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

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

- onregelmatige blokverkavelingen:
  1. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwperceel mogen de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
  1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
  2. voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
    - een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is;
    - het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen

- toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking;
- de oppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden voor de teelt van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid met 'bomenteelt';
- e. het gebruik van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.

#### *3.3.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 1 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### **3.4 Afwijken gebruiksregels**

#### *3.4.1 Afwijken*

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

- a. lid 3.3.1 onder d ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- b. Lid 3.1 onder b ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'inrichtingsplan' als bedoeld onder 3.1, indien de inrichting voldoet aan de principes van het opgenomen inrichtingsplan in Bijlage 1.

### 3.4.2 *Afwegingskader*

Bij de beoordeling van de regel in 3.4.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 3.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

### 3.5.1 *Verbod*

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

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

### 3.5.2 *Uitzonderingen*

Lid 3.5.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

### 3.5.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Bevoegdheid

#### a Wijziging naar andere functies

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

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

#### b Wijziging naar natuur

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

## **Artikel 4 Bos**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

### **4.2 Bouwregels**

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

#### *4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

#### *4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

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

- a. a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplannen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 1 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.4.1 Afwijken*

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

- a. Lid 4.3.1 ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'inrichtingsplan' als bedoeld onder 4.4.1, indien de inrichting voldoet aan de principes van het opgenomen inrichtingsplan in Bijlage 1.

### *4.4.2 Afwegingskader*

Bij de beoordeling van de regel in 4.4.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling als agrarisch bedrijf en de landschappelijke inpassing.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 4.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

### *4.5.1 Verbod*

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

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

### *4.5.2 Uitzonderingen*

Lid 4.5.1 is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft:

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

#### 4.5.3 *Toelaatbaarheid*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 5      Maatschappelijk

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. woon-zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' voor maximaal 48 personen;
- c. dagbesteding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding';
- d. opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- e. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- f. moestuin;
- g. theetuin;

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

### 5.2      Bouwregels

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

#### 5.2.1    *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels: Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlakte bedraagt gezamenlijk maximaal 6.778 m<sup>2</sup>, exclusief bedrijfswoning, voor alle bouwblokken tezamen die met elkaar een relatie hebben op de plankaart
- b. gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woon-zorg' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1;
- d. inhoud van de bedrijfswoning, inpandig of niet inpandig, bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- g. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woon-zorg' mag een bedrijfsgebouw bestaan uit maximaal 2 bouwlagen
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

#### 5.2.2    *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in de 5.2.1 geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen dat:
  1. de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  2. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

### 5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mag zijn dan wel, als een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, één en ander onverminderd het bepaalde in lid 5.2.1;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

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

## 5.3 **Nadere eisen**

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

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) situering van de bebouwing onderling te verzekeren.

- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## 5.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.4.1 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor:

- a. een eenmalige vergroting van 10% van de oppervlakte met een maximum van 500 m<sup>2</sup> waarbij:
  1. het gebouw landschappelijk moet worden ingepast;
  2. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering van de dagbesteding of de woon-zorgactiviteiten.
- b. het vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
  1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering van de dagbesteding of de woon-zorgactiviteiten;
  2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
  3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
  4. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
    - i. tot 500 m<sup>2</sup> tot en met 2.000 m<sup>2</sup> door middel van een erfinrichtingsplan dient

aangetoond te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing. het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;

ii. van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Omgevingsvisie en het Landschapsonwikkelingsplan.

#### **5.4.2 Afwegingskader**

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

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

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

Gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval het niet realiseren en het niet in stand houden van een waterinfiltratie en/of waterberging met een capaciteit van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

#### **5.5.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing**

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform fase 1 van het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en dat binnen vier jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschapsmaatregelen Fase 2 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **5.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Woon-zorg**

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' door bewoners die geen indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) hebben.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders akkoord gaat met andere typen zorg en onderbouwd wordt dat dit qua aard en omvang vergelijkbaar is.

### 5.5.3 *Voorwaardelijke verplichting - aantal bewoners Woon-zorg*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorg' door meer dan 48 bewoners.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders akkoord gaat met meer dan 48 bewoners.

### 5.5.4 *Voorwaardelijke verplichting - Bodem*

- a. Het in gebruik nemen van de percelen en het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden op deellocatie Strenkhaarsweg 15, waaronder maar niet uitsluitend sloop-, graaf- en bouwactiviteiten overeenkomstig de bestemming mogen slechts plaatsvinden:
  1. indien de betreffende gronden ter plaatse van de voorgenomen bodemingreep door middel van een door IL en T goedgekeurd saneringsplan zijn gesaneerd en;
  2. indien uit een verkennend asbestonderzoek of saneringsevaluatie blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie passend bij de (beoogde) bestemming ter plekke;
  3. bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden gelegen binnen de interventieaardecontour zoals aangegeven op Bijlage 3 van de regels.
- b. Het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming mag slechts plaatsvinden:
  1. Indien uit een aanvullend bodemonderzoek ter hoogte van de spoelplaats deellocatie Strenkhaarsweg 15 blijkt dat de grondwaterkwaliteit voldoende geschikt is voor de functie passend bij de (beoogde) bestemming ter plekke;
  2. bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden gelegen binnen de onderzoekslocaties zoals aangegeven op Bijlage 4 van de regels.

## 5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.6.1 *Afwijken voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.1 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

### 5.6.2 *Afwijken*

- a. toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een maatschappelijke inrichting, door een derde bewoond mag worden;
- b. toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- b. bed & breakfast;
- c. theetuin;
- d. de waterhuishouding;
- e. cultuurhistorische waarden;

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

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij bestaande afwijkingen in maten en afmetingen mogen worden gehandhaafd;
- c. uitsluitend een vrijstaande woning mag worden gebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. 100 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
  3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde, danwel maximaal de oppervlakte die in een erfinrichtingsplan is opgenomen behorende als Bijlage 1 bij de regels;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels anders is bepaald, dan geldt maximaal de daarin opgenomen bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de

naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning, tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels anders is bepaald.

- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

### 6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 m;
- c. voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
  1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
  2. als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking, is het mogelijk aangrenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) een zonnenveld te realiseren.
  3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>.
  4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafdeling en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

## 6.3 **Nadere eisen**

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

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

### 6.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 6.4.1 *Afwijken*

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

- f. lid 6.2.1 onder d en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen;
- g. lid 6.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 2 m;
- h. lid 6.2.1 onder g voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- i. lid 6.2.2 onder a voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m<sup>2</sup> voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- j. lid 6.2.2 onder b en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 4 meter.
- k. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan

- 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid 6.2.2 sub e opgenomen afstand te voldoen.
- l. lid 6.2.2 onder e en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.
  - m. lid 6.2.2 onder a sub 1 en toestaan dan de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m<sup>2</sup> mag bedragen mits:
    - 1. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
    - 2. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door deze afwijking niet onevenredig worden geschaad;
    - 3. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd;
    - 4. de bijbehorende bouwwerken in redelijke verhouding staan met het woonhuis en het perceel.
  - n. lid 6.2.1 onder a en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen en de Wet geluidhinder geen bezwaar bestaat.
  - o. in 6.2.3 onder c lid 2 als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonneveld opgericht kan worden.
  - p. lid 6.2.3 onder c lid 3 en toestaan dat een groter oppervlak is toegestaan als aangetoond is dat er meer oppervlak nodig is om in het eigen elektriciteitsgebruik te voorzien.

#### **6.4.2 Afwegingskader**

Een in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (waaronder begrepen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) als woning, recreatiewoning of gastenverblijf.

### **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **6.6.1 Afwijken voor gastenverblijf**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5 ten behoeve van nachtverblijf in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het gastenverblijf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in het gastenverblijf;
- c. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- d. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

### 6.6.2 *Afwegingskader*

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersaantrekking, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- c. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid (waaronder aanvaardbaarheid externe veiligheid) wordt aangetoond;
- d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door de afwijking niet onevenredig worden geschaad.

## 6.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 6.7.1 *Bevoegdheid*

#### **a Wijziging van woningen en voormalige boerderijen naar andere functies of splitsen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming, indien en voor zover het betreft woningen en voormalige boerderijen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken te wijzigen ten behoeve van:

- a. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
- b. milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
- c. de bestemming ' Wonen ' voor het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de voormalige (agrarische) bedrijfswoning met dien verstande dat:
  1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m<sup>3</sup>;
  2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
  3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
  4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte herkenbaar blijft.
  5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

### 6.7.2 *Voorwaarden voor wijziging*

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

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



## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 5**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### *7.1.1 Voorrangsregeling*

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

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 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 2.500 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Archeologisch onderzoek*

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

- a. het aanvangen van de bouwwerkzaamheden van bouwwerken met de maatschappelijke bestemming overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen voordat de resultaten van de archeologisch onderzoeken ter plekke akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag.

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

### *7.4.1 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 ontgrondingvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard;
- h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### *7.4.2 Uitzonderingen op het verbod*

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeerveiligheid.

### *7.4.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4 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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Strijdig gebruik**

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

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, uitgezonderd voor zover in de regels toegestaan;
- b. het aanwezig hebben van en/of het gebruiken of laten gebruiken van bebouwing dat met toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is ingebracht als sloopoppervlak in een besluit dat reeds zes maanden onherroepelijk is.

### **9.2      Uitzondering strijdig gebruik**

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

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Bomenteelt**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenteelt' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan.

## Artikel 11 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines voor het opwekken van windenergie voor eigen gebruik in alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Natuur', gelden de volgende regels:

### 11.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. per bestemmingsplan is ten hoogste één windturbine toegestaan met een maximale hoogte (as-hoogte) van 15 m en;
- b. de windturbine moet geplaatst worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voor een agrarisch bedrijf geldt dat dit aansluitend aan het bouwperceel en in ieder geval binnen het zoekgebied moet zijn en;
- c. de aanvrager moet een erfinrichtingsplan aanleveren waaruit blijkt dat de windturbine landschappelijk wordt ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf.

#### 11.1.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeesters en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming afwijken van het bepaalde in:

1. lid 11.1 onder a en toestaan dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
  - aangetoond wordt dat er meerdere windturbines van ten hoogste 15 m (as-hoogte) nodig zijn voor het eigen energieverbruik en;
  - uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap;
2. Lid 11.1 onder b als er wordt aangetoond dat het vanwege windstromen noodzakelijk is de turbine verder van het erf te plaatsen, onder de voorwaarde dat de turbine wel wordt geplaatst binnen het zoekgebied.
3. lid 11.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte tot 20 m worden gebouwd onder de voorwaarden dat:
  - a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
  - b. aantoonbaar is gemaakt dat één of meerder windturbine(s) hoger dan 15 m, maar maximaal 20 m nodig zijn voor het eigen energiegebruik.
4. Lid 11.1 onder a en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarde dat:
  - er aangetoond wordt dat één of meerdere turbine(s) met een as-hoogte van meer dan 20 m, maar maximaal 25 m toereikend is voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, omdat er bijvoorbeeld obstructies zijn die de lagere luchtstromen belemmeren, zoals bomen of bebouwing en;
  - uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de bebouwing en het landschap en;
  - er aangetoond wordt dat er een combinatie wordt gemaakt met zonne-energie voor de opwek ter grootte van het eigen energieverbruik, waarbij geldt dat:
    1. dit bij voorkeur zon op dak moet zijn;
    2. indien zon op het dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonneveld op eigen erf moet zijn.

#### *11.1.2 Afwegingskader*

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 11.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of de eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen functies en waarden worden geschaad, de waarborging van de ruimtelijke uitstraling van de bestemming en de landschappelijke inpassing.
- b. Indien de onder a genoemde belangen onevenredig worden geschaad wordt aan de in 11.1.1. genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 11.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 11.1.1. geldt dat:
  1. voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning participatie plaats heeft gevonden en;
  2. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid zijn aangetoond;
  3. de afstand van een kleine windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur niet minder bedraagt dan de maximale werpafstand bij twee maal nominaal toerental van de turbine, tenzij de netbeheerder instemt met een kortere afstand.



## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 12.1.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor de afmetingen van het bouwperceel;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
  1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
  2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
  3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.
- i. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
  1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
  2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
  3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
- j. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte waarop de schuilstal wordt gebouwd minimaal 1 ha bedraagt en het perceel op een afstand van meer dan 1 kilometer van het erf van de woning van de eigenaar van de dieren ligt.

### *12.1.2 Afwegingskader*

Een in 12.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### *12.1.3 Nadere eisen*

- a. Het college van burgemeesters en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 12.1.1, onder i, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 13.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

### *12.1.4 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de bestemming 'Wonen' afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages van bijbehorende bouwwerken en de inhoudsmaat van woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. dat voldaan wordt aan de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen';
- b. dat bij toepassing van de beleidsregel 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen' het bouwvlak, bouwperceel, of het te bebouwen oppervlak verwijderd danwel verkleind wordt daar waar bebouwing wordt gesloopt;
- c. dat de ingebrachte bebouwing wordt gesloopt en dat aannemelijk gemaakt moet worden dat de ingebrachte bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

## **Artikel 13    Algemene procedureregels**

### **13.1    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-aanhuisbladen 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 14 Algemene wijzigingsregels

### 14.1 Wijzigingsbevoegdheid

#### 14.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6.1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden een passender archeologische bestemming toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

#### 14.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6.1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen te veranderen, onder de voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte met de bestemming Wonen niet toeneemt;
- b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
- c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
- d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
- e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad;
- g. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in Artikel 6 Wonen van overeenkomstige toepassing is.

## **Artikel 15 Overige regels - Algemeen**

### **15.1 Werking wettelijke regelingen**

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

## **Artikel 16 Overige regels - Vellen houtopstanden**

### **16.1 Kapverbod**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een uitzondering op dit verbod geldt voor:

1. coniferen, dennen, ceders, larixen, niet geknotte wilgen, niet geknotte populieren, lijsterbessen, sierkersen, sierappels, sierperen;
2. berken, elzen en meidoorns voor zover ze deel uitmaken van een rijbeplanting van minder dan zes bomen of singelbeplanting van maximaal 2,5 meter breed en 5 meter lang;
3. fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
4. naaldbomen, niet ouder dan 20 jaar, die als kerstboom worden geteeld;
5. kweekgoed;
6. houtopstanden die bij wijze van dunning geveld moeten worden;
7. houtopstanden die liggen binnen de bebouwde kom volgens de op grond van artikel 4.1 sub a van de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet) vastgestelde grenzen en de houtopstand niet is aangemerkt als waardevolle boom/houtopstand conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
8. houtopstanden waarvan instandhouding volgens boomdeskundige maatstaven niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade en/of de houtopstand moet worden geveld krachtens de Plantenziekenwet, mits hiervoor toestemming is gegeven door het college van burgemeester en wethouders;
9. kappen van bomen of houtopstanden die plaatsvinden ter realisering van de landschappelijke inpassing, of erfinrichting en in overeenstemming is met geldende regelgeving.

Deze uitzondering niet geldt voor houtopstanden die in het kader van de in lid 16.2 opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

### **16.2 Herplantplicht**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1. en de toestemming als bedoeld in lid 16.1. onder 8 een herplantplicht en/of vergoeding van de Boomwaarde opleggen. Hierbij geldt dat:

1. de herplantplicht of de vergoeding van de Boomwaarde door het college van burgemeester en wethouders wordt opgelegd conform de vastgestelde "Beleidsregels houtopstanden gemeente Dalfsen 2017" en diens rechtsopvolger;
2. deze herplant- of vergoedingsverplichting ook kan worden opgelegd als het vellen van houtopstanden al zonder de benodigde vergunning en/of toestemming volgens artikel 16.1. onder 8 is uitgevoerd.

### **16.3 Afwegingskader omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoudt van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

1. Natuur- en milieuwaarden.
2. Landschappelijke waarden.
3. Cultuurhistorische en archeologische waarden.
4. Waarden van stads- en dorpschoon.
5. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.



## **Artikel 17 Overige regels - Parkeren**

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

#### *17.1.1 Parkeerruimte*

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of fietsen of laad- en losruimte, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.

#### *17.1.2 Afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1.1 indien het voldoet aan die bepalingen:

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

#### *17.1.3 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 17.1.1 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 18.1.1 *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.

##### 18.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 18.1.1. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1. met maximaal 10%.

##### 18.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

18.1.1 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.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

##### 18.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

##### 18.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

##### 18.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

*18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

18.2.1 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "18e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19" met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz18-vs01 van de gemeente Dalfsen.

