

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **16e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Molenhoekweg 2** met identificatienummer **NL.IMRO.0148.BgemDlfshz11-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 bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Het bestemmingsplan '[bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'](#)' met identificatienummer NL.IMRO.0148.7eVerzamelplanBG-vs01 van de gemeente Dalfsen.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 afwijken:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aangegeven regels zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 agrarisch 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

1.10 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.

1.11 agrarisch medegebruik:

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

1.12 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.

1.13 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

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 beleidsregel:

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

1.21 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.

1.22 bestaand:

- 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 die 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.

1.23 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 boomwaarde

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

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

1.33 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.

1.34 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).

1.35 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.

1.36 carport:

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

1.37 cultuurhistorische waarde:

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

1.38 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.

1.39 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 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.

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.42 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.43 eerste verdieping:

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

1.44 eigen energieverbruik:

De gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

1.45 erker:

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

1.46 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 recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.47 gebouw:

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

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.53 landbouwmechanisatie en constructiebedrijf

Een bedrijf gericht op het vervaardigen, repareren en onderhouden van landbouwwerktuigen, stalinrichtingen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen. De activiteiten vinden in pandig plaats.

1.54 landschappelijke waarde:

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

1.55 maaiveld:

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

1.56 milieugevoelige functie

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

1.57 nadere eis:

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

1.58 natuur(wetenschappelijke) waarde:

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

1.59 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.60 participatie:

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

1.61 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.

1.62 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.63 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

1.64 prostitutie:

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

1.65 safaritent:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde voor recreatief nachtverblijf, waarbij op een vlonder een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden en dak van tentdoek.

1.66 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.

1.67 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.

1.68 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.\

1.69 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:

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

1.70 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.

1.71 vrijstaande woning:

Een op zichzelf staande woning.

1.72 Wgh-inrichting:

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

1.73 windenergie:

energie uit een windturbine.

1.74 windturbine:

door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

1.75 woning:

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

1.76 woonhuis:

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

1.77 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 m² terwijl het eigenlijke bouwperceel een oppervlakte bij recht heeft van 10.000 of 15.000 m², afhankelijk van het gebied waarin het agrarisch bedrijf is gelegen.

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 (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf,
- b. aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- c. mechanisatie en constructie activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mechanisatie en constructie'.
- d. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- e. de waterhuishouding;
- f. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- g. behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- h. het aanleggen en instand houden van het erf conform het inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan;
- i. behoud van openheid;
- j. behoud van reliëf;
- k. behoud van de verkavelingsstructuur,

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

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

- kleinschalig, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes, tussen de Vecht en de N340;
- perceels- en erfbeplanting;
- afwisseling tussen besloten gebieden, bossen, heidevelden en open plekken in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg;

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 reliëf' worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- relatief grote hoogteverschillen, essen en steilranden in het gebied tussen de Vecht en de N340;

- steilranden en microreliëf in het gebied tussen de Vecht en de Bosrandweg.

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

- onregelmatige blokverkavelingen:
 1. in het gebied tussen de Vecht en de N340,
 2. ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten van Lemelerveld
 3. ten westen van Hoonhorst;
- verkaveling in visgraatstructuur in het westen van het plangebied (Marshoek).

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het zoekgebied en daarbinnen uitsluitend op het bouwperceel worden gebouwd en uitsluitend ten dienste van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf a': 15.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b': 10.000 m²;en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in lid **3.2.4. onder a** worden ten opzichte van elkaar geconcentreerd en gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwperceel zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat:
 1. voor het bouwen van gebouwen vanaf 500 m² tot en met 2.000 m² het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
 2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m² het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
 3. het bouwplan uitgevoerd dient te worden conform het erfinrichtingsplan zoals opgenomen als bijlage 1 van de regels ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. voor het bouwen van gebouwen geldt voorts dat:
 1. de afstand van de gebouwen uit de as van de wegen ten minste 20 m bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 5,5 m bedraagt;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedraagt;
 4. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
 5. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten.

- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de nevenfunctie, landbouw constructie en mechanisatiebedrijf, wanneer hierbij bodembedreigende activiteiten zullen plaatsvinden dan is voor de bouwvergunning een bodemonderzoek conform NEN5740 (of opvolger) vereist.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in lid 3.2.1 **onder a** genoemde bouwperceel;
- b. per agrarisch bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' of het bestaande aantal, mag worden gebouwd, waarbij één huishouden per bedrijfswoning is toegestaan en met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in lid 3.2.1. **onder a** genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 75 m² bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, een en ander onverminderd het bepaalde in lid 3.2.1. ;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4,5 m bedraagt;
- e. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van:
 - 1. (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen bedraagt ten hoogste 12 m;
 - 2. mestsilo's, exclusief afdichting, bedraagt ten hoogste 6 m bedragen;
 - 3. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest en mestplaten bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 - 4. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van kuilvoer bedraagt ten hoogste 2,5 m;

met dien verstande dat de bouwwerken genoemd onder 1, 2, en 3 uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwperceel zoals bedoeld in lid 3.2.1. **onder a**,

- b. de bouwwerken genoemd in lid 3.2.4. **onder a sub 4** mogen ook buiten het bouwperceel mogen worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in lid 3.2.4. **onder a sub 4** blijven buiten beschouwing bij de berekening van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a en b mogen buiten het bouwperceel zoals bedoeld in lid 3.2.1. **onder a**, de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 - 1. boog- en tunnelkassen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en waarvoor bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bedrijf;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 3. in tegenstelling tot het onder 1 en 2 bepaalde is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd – bebouwing uitgesloten' geen bebouwing toegestaan.

3.3 Nadere eisen

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid 3.2 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 artikel 12 lid 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatigheid en dit in overeenstemming blijft met de bestemming, voor het agrarisch en/of voor mechanisatie en constructiebedrijf in gebruik zijnde gronden afwijken van bepaalde in:

- a. lid 3.2.1. **onder a** voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
 - 1. de totale oppervlakte van het zoekgebied niet wordt vergroot;
 - 2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 3. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen evenwichtig is;

4. er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassingen en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is geborgd en aansluit op het inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen;
- b. lid **3.2.1. onder c sub 1** 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, geen bezwaar bestaat;
- c. lid **3.2.1. onder d sub 2** voor wat betreft de goothoogte van een stal, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- d. lid **3.2.1. onder d sub 3** voor wat betreft de bouwhoogte van een stal met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- e. lid **3.2.1. onder d sub 4** en/of **3.2.2. onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;

3.4.2 Afwegingskader

Een in lid 3.4.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of nabij gelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke en/of (vochtgebonden) natuurlijke waarden;
- e. de ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een kleinschalig kampeerterrein, uitgezonderd voor zover bestaand;
- c. 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;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van meer dan 100 m² aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;

- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van bedrijfseigen mest met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag;
- g. 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';
- h. het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen die zijn aangeduid met 'plattelandswoning' waar de bedrijfswoning door derden bewoond mag worden (plattelandswoning);
- i. het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen voor zorgboerderijen en voorzieningen voor kinderdagopvang, groter dan een kleinschalige kinderdagopvang;
- j. het gebruiken van de gronden en opstallen als dit niet voldoet aan het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1, voor uitvoering van de plannen op het perceel Molenhoekweg 2 en behorende bij deze regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

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

- a. lid 3.4.1 **onder f** ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie met een verwerkingscapaciteit van meer dan 80 ton per dag, met inachtneming van het volgende:
 - 1. aan de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - 2. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwperceel;
 - 3. de gezamenlijke inhoud van de biomassavergistingssilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
 - 4. de biomassavergisting dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. Lid 3.4.1. **onder g** ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. Lid 3.4.1. **onder d en i** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)
- d. lid 3.4.1. **onder i** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

3.5.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in 3.5.1. 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.
- b. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in 3.5.1. genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

- c. bij de beoordeling van de afwijking in artikel 3.5.1. **onder d** wordt mede betrokken dat het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en de milieu hinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig zal zijn.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid 3.5.1. **onder d** geldt dat:
 - 1. uitsluitend bestaande en legale bedrijfswoning(en) op percelen waar de bedrijfsfunctie is beëindigd, mogen worden gebruikt als reguliere woning;
 - 2. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - 3. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.5 voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot maximaal 850 m² is toegestaan, waarbij de nieuwbouw maximaal 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond wordt dat voor deze nevenactiviteit de bestaande bebouwing niet geschikt is en dat de uitbreiding noodzakelijk is. De uitbreiding dient binnen het bouwperceel plaats te vinden.
- c. de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een erfinrichtingsplan voor een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing en de nevenfunctie;
- d. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. buitenopslag voor de nevenfunctie niet is toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel plaatsvindt;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden wordt en waar mogelijk wordt versterkt;
- j. de oppervlakte aan gebouwen dat in gebruik is voor de nevenactiviteiten mag maximaal 50% van het totale oppervlakte aan gebouwen zijn met een maximum van 850 m²;
- k. voor niet-agrarische nevenfuncties ook het volgende geldt:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- l. voor recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers) tevens het volgende geldt:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaappleaatsen per agrarisch bedrijf;
 4. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
 5. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.
 - m. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
 - n. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tevens het volgende geldt:
 1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf en bestaande kleinschalige kampeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
 2. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
 3. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
 4. indien de voorzieningen niet in bestaande gebouwen kunnen worden ingepast er nieuwbouw mogelijk is met dien verstande dat:
 - de nieuwbouw uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel mag plaatsvinden;
 - er maximaal 50 m² nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
 - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
 5. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 - o. Bij de beoordeling van de regel in 3.5.3. **onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
 - p. De afwijkingsbevoegdheid onder in 3.5.3. **onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van in pandige verblijfseenheden
 - q. Bij de beoordeling van de regel in 3.5.3. **onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.
 - r. Uitstallen van landbouwvoertuigen is niet mogelijk en er is enkel sprake van incidentele verkoop ten behoeve van de nevenfunctie.

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

3.6.1 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 verharderen van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruiter-) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharderen 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, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- 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, alleen voor zover deze gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch gebonden natuurwaarden';
- k. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

3.6.2 Uitzonderingen

Lid 3.6.1. 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.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1. 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

4.1.1 Voorrangsregeling

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden met:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of

- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerd deskundige.
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

4.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij horende constructies, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- 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 50 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

4.3.2 Uitzondering op het verbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m² 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 verkeersveiligheid.

4.3.3 Afwegingskader

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 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.

5.1.1 Voorrangsregeling

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1. 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 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

5.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen 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 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;

- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m² 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.

5.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 5.3.1. is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² 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.

5.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – archeologie 6' ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

6.1.1 Voorrangsregeling

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **6.1** 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 5000 m² en;
 3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

6.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, dieploegen, 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 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m² en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het 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.

6.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid **6.3.1.** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2. in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m² 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 verkeersveiligheid.

6.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3. bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

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

8.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Bomenteelt

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

9.2 Luchtvaartverkeerzone

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route.

9.2.2 Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen of bouwwerken, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de binnen deze gebiedsaanduidingen voorkomende bestemming, mag niet meer bedragen dan 40 meter, met uitzondering van de hoogspanningsmasten die ten tijde van de inwerkingtreding

bestemmingsplan aanwezig zijn en die hoger zijn dan 40 meter. Voor deze masten geldt de bestaande hoogte als maximum.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2. voor de bouw van hoogspanningsmasten, die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 70 meter;
- b. indien uit een beoordeling van het Ministerie van Defensie is gebleken dat hiertegen uit het oogpunt van vliegveiligheid.

Artikel 10 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:

10.1 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.

10.1.1 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 10.1 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 10.1 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 10.1 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 10.1 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.

10.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in lid 10.1 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 10.1.1. genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 10.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 10.1.1. 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 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 bijlage 1 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 bestemming 'Agrarisch met waarden' 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;
4. De inhoud van de woning / de bouwmassa voor de huisvesting van twee huishoudens binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mag worden vergroot tot maximaal 1.000m³, waarbij geldt dat:
 - a. er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel en;
 - b. de noodzaak voor huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf aantoonbaar noodzakelijk is.

11.1.2 Afwegingskader

Een in 11.1.1. 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.

11.1.3 Nadere eisen

- a. Het college van burgemeesters en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 11.1.1. onder i, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 12 lid 12.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

11.1.3 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 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eis

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

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

13.1.1 Aanpassen dubbelbestemming Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Artikel 4', 'Artikel 5' en 'Artikel 6' 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.

Artikel 14 Overige regels - Algemeen

14.1 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 15 Overige regels - Vellen houtopstanden

15.1 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 15.2. opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

15.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1. en de toestemming als bedoeld in lid 15.1. **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 15.1. **onder 8** is uitgevoerd.

15.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.1 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 16 Overige regels - Parkeren

16.1 Parkeer, laad- en losruimte

16.1.1 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.

16.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1. 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.

16.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 16.1.1. 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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 17.1.1. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1. met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

17.1.1. 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1., 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.

17.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1., 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.

17.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

17.2.1. 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan **16e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Molenhoekweg 2**"