**24e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Veldweg 9a-18a**

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **3**

**Hoofdstuk1 Inleiding** **3**
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding 3
1.3 De bij het plan behorende stukken 4

**Hoofdstuk2 Beleid** **5**
2.1 Europees- en rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid 5
2.3 Gemeentelijk beleid 9

**Hoofdstuk3 Onderzoek** **10**
3.1 Beschrijving van de huidige situatie 10
3.2 Onderzoeken 10

**Hoofdstuk4 Planbeschrijving** **17**
4.1 Algemeen 17
4.2 Beschrijving gewenste situatie 17

**Hoofdstuk5 Toelichting op de regels** **18**

**Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid** **19**

**Hoofdstuk7 Inspraak en overleg** **20**
7.1 Inspraak 20
7.2 Overleg 20

**Bijlagen bij toelichting** **23**
Bijlage 1 Advies Oversticht 25
Bijlage 2 Schets Veldweg 18a 29
Bijlage 3 Schets Veldweg 9a 33

**Regels** **37**

**Hoofdstuk1 Inleidende regels** **38**
Artikel 1 Begrippen 38
Artikel 2 Wijze van meten 44

**Hoofdstuk2 Bestemmingsregels** **45**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 45

**Hoofdstuk3 Algemene regels** **52**
Artikel 4 Antidubbeltelregel 52
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 53
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 54
Artikel 7 Algemene procedureregels 55
Artikel 8 Overige regels 56

**Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels** **57**
Artikel 9 Overgangsrecht 57
Artikel 10 Slotregel 58

# Toelichting

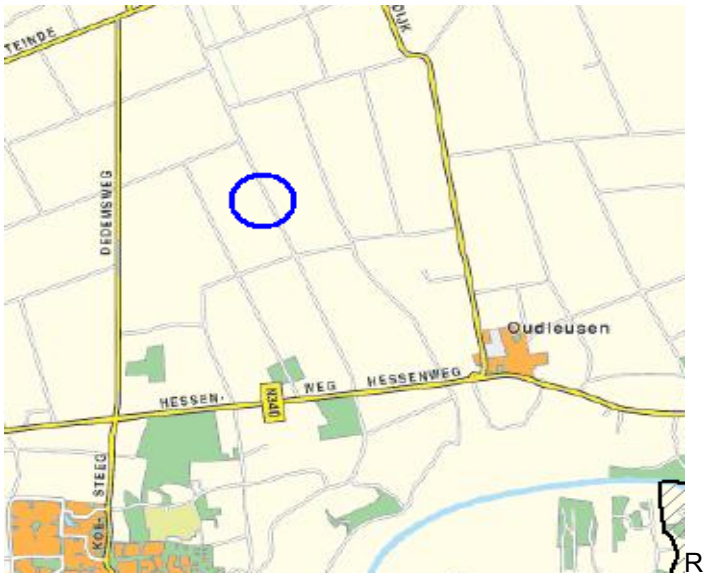
## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gegeven, die met het nieuwe bestemmingsplan worden herzien.

### 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "24e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Veldweg 9a-18a" betreft een partiële herziening van de bestemmingsplannen "Buitengebied Dalfsen" en de derde wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad respectievelijk het college. In deze partiële herziening wordt de verbindingspijl op de plankaart tussen de percelen Veldweg 9a en 18a die samen één agrarisch bouwperceel vormen verwijderd. Deze herziening maakt uitbreiding van de bestaande bebouwing niet mogelijk. De bestaande bebouwing op de percelen wordt vastgelegd. De herziening maakt het mogelijk dat met benutting van de bestaande bebouwing op ieder perceel één agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn. Voor deze herziening was het slechts mogelijk dat één ondernemer een agrarisch bedrijf voert op beide percelen.

**Kaart 1. Ligging van de percelen**




Veldweg 9a-18a bron: Giskit viewer 2005 gem. Dalfsen

### 1.2 Aanleiding

Dit project ziet op het splitsen van een agrarisch bouwperceel dat is gelegen op twee verschillende kadastrale percelen, Veldweg 9a en 18a, die op een afstand van ongeveer 500 meter van elkaar gelegen zijn. Deze percelen zijn op de huidige plankaart door een verbindingspijl aan elkaar gekoppeld. Gezamenlijk is er sprake van één agrarisch bouwperceel waarop één agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn. In verband met persoonlijke omstandigheden van verzoekers kunnen zij het agrarisch bedrijf in deze omvang en op deze afstand niet meer uitoefenen. Leegstand van de agrarische bebouwing op één van de percelen is echter niet wenselijk. Dit is dan ook de reden voor verzoekers om te verzoeken om splitsing van beide percelen. Een andere ondernemer kan dan een zelfstandig agrarisch bedrijf uitoefenen waarbij er geen sprake is van toename van bebouwing. De bouwrechten op beide percelen blijven gelijk.

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

De 24e herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen” bestaat uit de volgende stukken:

a. Toelichting;
b. Digitale verbeelding (ID plan: NL.IMRO.0148.BDlfshz24-vs01);
c. Regels.

# Hoofdstuk 2 Beleid

## 2.1 Europees- en rijksbeleid

De “Nota Ruimte” is op 17 januari 2006 vastgesteld in het parlement en legt het ruimtelijke beleid vast tot 2020. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het onderhavige plan past binnen het rijksbeleid. De gevolgen voor de omgeving, economie en samenleving zijn dermate klein dat een nadere toelichting ten aanzien van het rijksbeleid niet noodzakelijk is.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

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

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

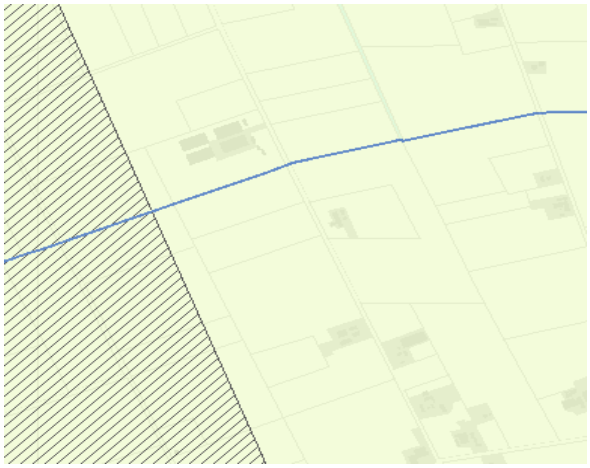
De gebiedskenmerken zijn inzichtelijk gemaakt op de kaarten behorende bij de Omgevingsvisie. De nadere uitwerking is neergelegd in de Catalogus Gebiedskenmerken. Bestemmingsplannen dienen in overeenstemming te zijn met de normerende uitspraken uit voornoemde Catalogus. Voorts worden er richtinggevende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

### 2.2.2 Veldweg 9a-18a

#### *2.2.2.1 Ontwikkelingsperspectief*

De percelen Veldweg 9a en 18a liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief “buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)” geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

**Kaart 2.**



*Figuur: Relevant deel Ontwikkelingsperspectieven*

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

De onderhavige ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

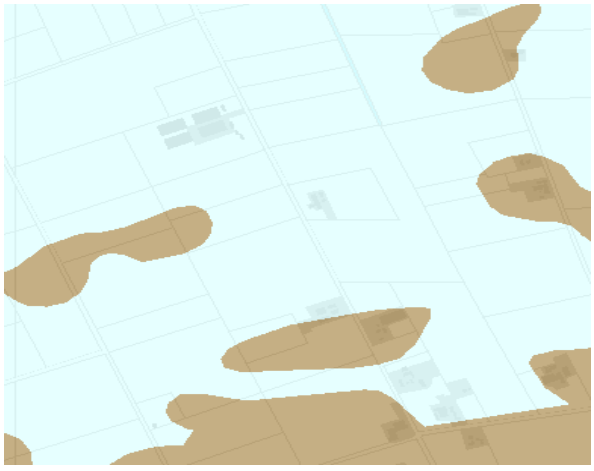
#### *2.2.2.2 Gebiedskenmerken*

Op de Veldweg 9a en 18a zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de lust en leisurelaag. Hieronder worden de ontwikkelingen nader toegespitst op deze drie lagen.

##### 2.2.2.2.1 Natuurlijke laag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur liggen de percelen Veldweg 9a en 18a in de natuurlijke laag binnen de beekdallen en natte laagtes en dekzandvlakten en ruggen.

**Kaart 3.**



*Figuur: Relevant deel natuurlijke laag*

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

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

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdallen en ruggen, het uitgangspunt. Er zijn geen dekzandvlakten of ruggen aanwezig op of nabij de percelen.

De norm binnen de beekdalen en natte laagtes is dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.De richtinggevende uitspraak geeft aan dat beekdalen en laagtes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting. In de onderhavige situatie is er echter geen sprake van herinrichting. De bestaande situatie blijft gehandhaafd.

#### 2.2.2.2.2 Agrarisch cultuurlandschap

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur liggen de percelen Veldweg 9a en 18a in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het jonge heide en broekontginningslandschap.

**Kaart 4.**



*Figuur: laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'- landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms

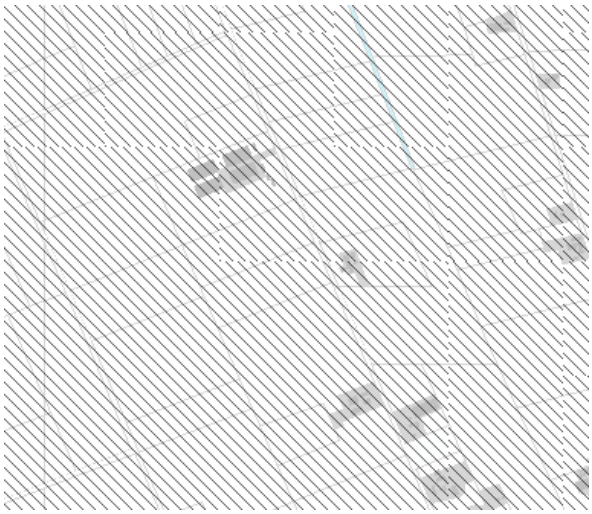
een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Het Oversticht heeft geadviseerd hoe bovengenoemde structuren verbeterd kunnen worden (zie bijlagen 1, 2 en 3). Percelen worden overeenkomstig deze adviezen ingericht.

#### 2.2.2.2.3 Lust en Leisurelaag

Zoals zichtbaar op onderstaand figuur liggen de percelen Veldweg 9a en 18a in de lust- en leisurelaag in het gebied waar donkerte centraal staat.

**Kaart 5.**



*Figuur: relevant deel Lust- en leisurelaag*

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

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

In het onderhavige plan wordt niet voorzien in kunstlicht. Zodoende is het plan dan ook in overeenstemming met voornoemde richtinggevende uitspraak

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen"

De locaties liggen binnen het plangebied waarvoor in 28 september 1998 het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen” is vastgesteld en binnen de bestemmingswijziging van dit bestemmingsplan. De plankaart en de regels worden herzien zoals op de bij deze herziening behorende verbeelding en regels is aangegeven.

### 2.3.2 Plattelandsvisie

De Plattelandsvisie geeft aan dat de landbouw een belangrijke rol blijft houden in grote delen van de gemeente Dalfsen. De percelen Veldweg 9a en 18a liggen in het deelgebied Dalfserveld/Oudleusenerveld. Dit gebied is geschikt voor verdere economische ontwikkeling van landbouw en intensieve veehouderij in een nieuwe landschapsstructuur. Ook geeft de Plattelandsvisie aan dat waar mogelijk de gemeente zich positief opstelt bij innovatie van en samenwerking tussen agrarische bedrijven.

# Hoofdstuk 3 Onderzoek

## 3.1 Beschrijving van de huidige situatie

De percelen Veldweg 9a en 18a liggen ten noord-oosten van Dalfsen. Op dit moment zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1998 en op 10 mei 1999 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De percelen hebben de bestemming 'agrarisch cultuurgebied' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf categorie 1' en zijn aan elkaar gekoppeld middels een verbindingspijl op de plankaart.

De erven zijn gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend is de strakke verkaveling (blokvormig). De wegen zijn veelal beplant met eiken, de perceelsgrenzen zijn onbeplant. Beplanting concentreert zich op de erven. Opvallend is dat bij veel recente uitbreidingen geen beplanting is aangebracht.

## 3.2 Onderzoeken

Voor de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin belangen van de bewoners en/of eigenaren van de aangrenzende gronden door de uitwerking kunnen worden geschaad. Gekeken wordt hierbij naar de verkeerssituatie, natuur en landschap, milieutechnische aspecten en water.

De effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn in het "Bestemmingsplan buitengebied Dalfsen" reeds aan de orde geweest. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een verandering van de bestemming. Voor aanvullende onderdelen wordt verwezen naar het "Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen".

### 3.2.1 Milieu

Voor de percelen Veldweg 9a en 18a zijn twee afzonderlijke milieuvergunning verleend. Nu er in het verleden geen Natuurbeschermingswetvergunning is verleend behoeft er ook geen Nbw-vergunning afgegeven te worden na de splitsing van de percelen. Echter, zodra de aan één van de inrichtingen iets wordt gewijzigd, moet er een Nbw-vergunning aangevraagd worden.

### 3.2.2 Archeologie

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

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de beleidskaart behorende bij het Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen worden geraadpleegd. Blijkens deze beleidskaart hebben de percelen Veldweg 9a en 18a een lage archeologische verwachting. Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde worden voor de percelen geen archeologische onderzoeken noodzakelijk geacht.

**Kaart 7. Archeologische monumentenkaart**

Veldweg 9a-18a  bron: Archeologisch beleidsplan gemeente Dalfsen

### 3.2.3 Bodem

De bodem van het plangebied wordt niet geroerd. In dit kader wordt een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 3.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een "duurzaam Dalfsen", met als doelstelling een $CO_2$-neutrale gemeente in 2025.

Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan.

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

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

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

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

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

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

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

- energie en klimaat;
- veilige en gezonde leefomgeving;

- duurzaam ondernemen;
- biodiversiteit en integrale gebied- en plattelandsontwikkeling;
- innoveren in duurzaamheid;
- voorlichting en educatie.

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

Met deze herziening wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing die door de eigenaar niet meer in stand gehouden kan worden door een andere ondernemer in stand gehouden kan worden. Verder wordt er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd.

### 3.2.5 Ecologie

#### *3.2.5.1 Natura 2000*

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

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

#### *3.2.5.2 Flora en faunawet*

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

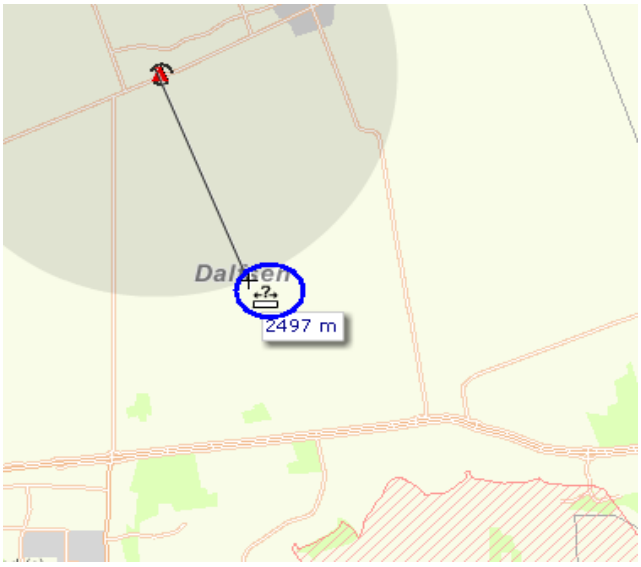
#### *3.2.5.3 Veldweg 9a - 18 a*

In de onderhavige situatie wordt er echter niet gesloopt of gebouwd. Uitsluitend de bestaande reeds in gebruik zijnde bebouwing wordt benut. Daarom wordt een natuurtoets ook niet noodzakelijk geacht. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, van kracht.

### 3.2.6 Externe veiligheid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. Uit de Risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat voornoemde planherziening geen onderzoek noodzakelijk is ten aanzien van externe veiligheid aangezien er geen risicobronnen in de direct nabijheid of is de risicosfeer van de percelen Veldweg 9 a en 18a liggen.

**Kaart 8. Risicozonering**




Veldweg 9a-18a Bron:www.provincie.overijssel.nl

### 3.2.7 Geluid

Binnen het plangebied veranderd het feitelijke gebruik niet. Immers dezelfde activiteiten mogen planologisch gezien uitgevoerd worden, echter nu door twee ondernemers. Vorenstaande in aanmerking genomen wordt een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 3.2.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan betreft slechts de splitsing van twee percelen waarbij er verder niets veranderd aan de huidige planologische situatie. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### 3.2.9 Politiekeurmerk Veilig Wonen

#### *3.2.9.1 Algemeen*

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

- woning (W-eisen);
- complex (C-eisen);
- omgeving (O-eisen).

Aan elke categorie is een eisenpakket en een certificaat verbonden.

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

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

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

**Integraal veiligheidsinstrument**

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

**Verschil nieuwbouw - bestaande bouw**

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

**Certificaat Veilige Woning**

Individuele woningen komen in aanmerking voor het certificaat Veilige Woning. Dit kunnen eengezinswoningen zijn, maar ook woningen die deel uitmaken van een appartementengebouw of flat. Voor individuele woningen geldt dat ‘de schil’ beveiligd moet zijn. Het gaat dan om voor, zij-, achtergevel en het dak. Het gaat zowel om dichte als om bewegende delen (ramen en

deuren). Het gaat om de beveiliging van alle delen die toegang verschaffen tot de woning. Maar, het gaat ook om verlichting en een rookmelder. Bewoners die in bijzondere omstandigheden verkeren - de waarde van hun inboedel is hoog - kunnen ‘bovenop’ het certificaat Veilige Woning andere beveiligingsmaatregelen treffen zoals het aanleggen van een alarminstallatie. Verzekeringsmaatschappijen kunnen hierover informatie verstrekken.

*3.2.9.2 Planinformatie*

Het bestemmingsplan betreft slechts de splitsing van twee percelen waarbij er verder niets veranderd aan de huidige planologische situatie.

### 3.2.10 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen, het parkeren van bewoners en bezoekers en verkeersaantrekkende werking. Het onderhavige plan zal de verkeerssituatie niet (onevenredig) wijzigen.

### 3.2.11 Water

*3.2.11.1 Watertoets*

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

*3.2.11.2 Relevant beleid*

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

*3.2.11.3 Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename plaats van het verhard oppervlak.

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

| **Waterhuishoudkundig aspect** | **Relevantie** | **Toelichting** |
|---|---|---|
| Veiligheid | Nee | Beide locaties liggen in dijkdringgebied 9: Vollenhove. Dit betreft een ontwikkeling waarvoor geen overstromingsrisicoparagraaf hoeft te worden opgesteld. |
| Riolering en afvalwaterketen | Nee | Woningen moeten zijn aangesloten op een IBA. |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | Ja | Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/of geborgen worden. |
| Grondwateroverlast | N.v.t. | Veldweg 9a heeft grondwatertrap III, er kan grondwateroverlast optreden. Veldweg 18a heeft grondwatertrap VI, er is geen grondwateroverlast te verwachten. |
| Grondwaterkwaliteit | N.v.t. | - |
| Volksgezondheid | Nee | Geen risico's voor de volksgezondheid |
| Verdroging | Nee | Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden. |
| Natte natuur | Nee | Plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of verbindingszone. |
| Inrichting/beheer en onderhoud | Nee | In het plangebied zijn watergangen aanwezig die bescermd worden door de Keur van het waterschap. Beide locaties bevinden zich buiten de bescermingszone. Als de woningen gaan uitbreiden is de afstand tot deze watergangen een belangrijk aandachtspunt. |
| Recreatie | N.v.t. | - |
| Cultuurhistorie | N.v.t. | - |

#### *3.2.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Dit betekend dat de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer (al dan niet in combinatie met een bodempassage)
Het afkoppelen van hemelwater geldt ook voor het uitbreiden van een bestaande woning.
Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 19,8 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de verbouwing of uitbreiding van een woning rekening gehouden met het gebruik van niet uitloogbare materialen, zoals opgenomen in de bouwwetgeving.

De vuilwateraansluitingen van de bestaande woningen moeten aangesloten zijn op een IBA.

#### *3.2.11.5 Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan.

# Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

## 4.1 Algemeen

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

## 4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is de verbindingspijl tussen de Veldweg 9a en 18a van de plankaart verwijderd. Beide percelen hebben dan afzonderlijk van elkaar de bestemming "agrarisch met waarden". De aanwezige bebouwing wordt vastgelegd op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingericht conform de adviezen van het Oversticht (bijlage 1, 2 en 3).

# Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

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

Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen, 24e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Veldweg 9a en 18a” betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Dalfsen” welke op 28 september 1998 is vastgesteld door de gemeenteraad en de 3e wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen dat is vastgesteld op 26 september 2000. In deze partiële herziening wordt de verbindingspijl tussen de Veldweg 9a en 18a van de digitale verbeelding verwijderd. De percelen krijgen daardoor een eigen agrarisch bouwperceel. De vigerende bestemming 'agrarisch cultuurgebied' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf categorie 1' wordt herzien in de bestemming 'agrarisch met waarden'. Dit is conform de laatste versie van de SVBP.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van de procedure zijn voor rekening van verzoekers. Het verhaal van kosten het plan is anderszins verzekerd doordat deze zijn opgenomen in ontwikkelingsovereenkomst.

# Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

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

## 7.1 Inspraak

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 27 april 2011 tot en met 7 juni 2011. Er zijn geen reacties binnengekomen.

## 7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden. De reacties zijn hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### 7.2.1 Reactie Provincie Overijssel

In het vooroverleg van 7 april 2011 heeft de Provincie Overijssel aangegeven akkoord te zijn met het plan.

**Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 7.2.2 Reactie Vitens

Op 12 mei 2011, kenmerk 2357, heeft Vitens per email aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

**Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 7.2.3 Reactie Veiligheidsregio IJsselland

Op 12 mei 2011, kenmerk 2368, heeft Veiligheidsregio IJsselland per email gereageerd. In hun reactie geven zij aan dat zij geen nadere relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd hebben.

**Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 7.2.4 Reactie Waterschap Groot Salland

Bij brief van 16 mei 2011, ontvangen op 17 mei, kenmerk 2435, heeft Waterschap Groot Salland gereageerd. In hun reactie geven zij aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

**Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 7.2.5 Reactie VROM-inspectie

Op 31 mei 2011, kenmerk 2715, heeft de VROM-inspectie per email gereageerd. Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

**Reactie gemeente:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

# Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Advies Oversticht

**Advies: veldweg 9 en 18a DS**
De erven zijn gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend is de strakke verkaveling (blokvormig). De wegen zijn veelal beplant met eiken, de perceelsgrenzen zijn onbeplant. Beplanting concentreert zich op de erven. Opvallend is dat bij veel recente uitbreidingen geen beplanting is aangebracht.

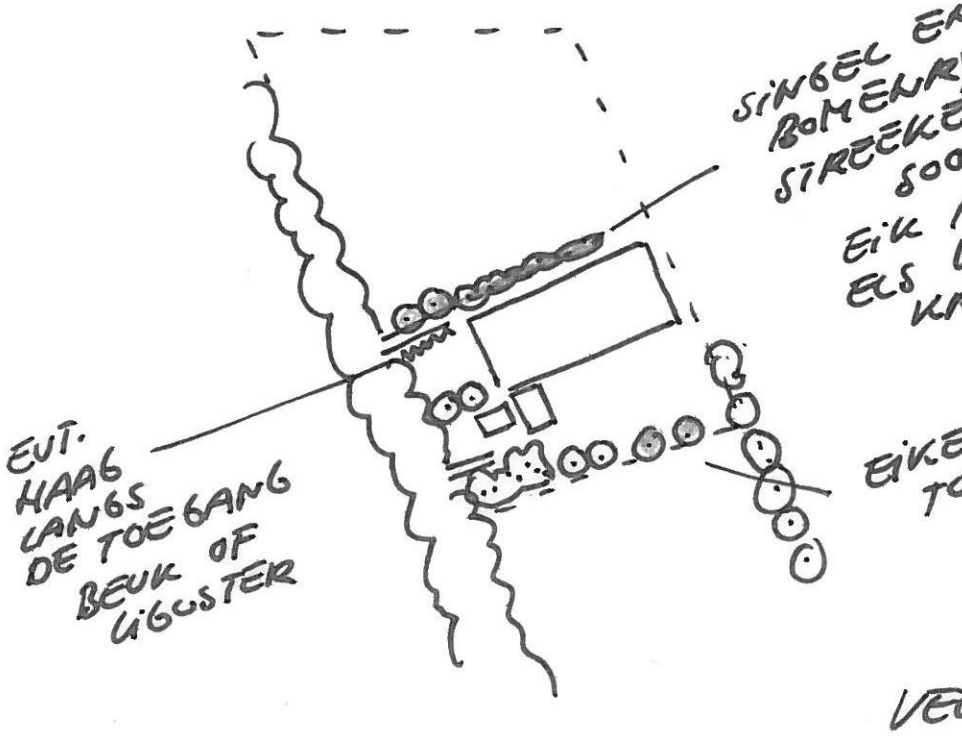
In de omgevingsvisie is het gebied aangeduid als een gebied met accent op productie (schoonheid van de moderne landbouw). In het heide- en broekontginningslandschap is de sturing gelegen in het versterken van de ontginningsstructuur. Wij adviseren de erven te beplanten met ‘groene mantels’ van streekeigen planmateriaal (struiken en bomen). Omdat het veelal om de intensieve sector gaat vormt deze beplanting geen belemmering voor de doorluchting van de stallen. Aan de voorzijde van het erf is bv een dubbele bomenrij passend en enkele solitairen bij de woning.

Voor erf 18a adviseren wij: een singel en/of bomenrij van streekeigen plantmateriaal aan de noordzijde en enkele eiken, elzen of wilgen aan de zuidzijde (in aansluiting op bestaande beplanting)

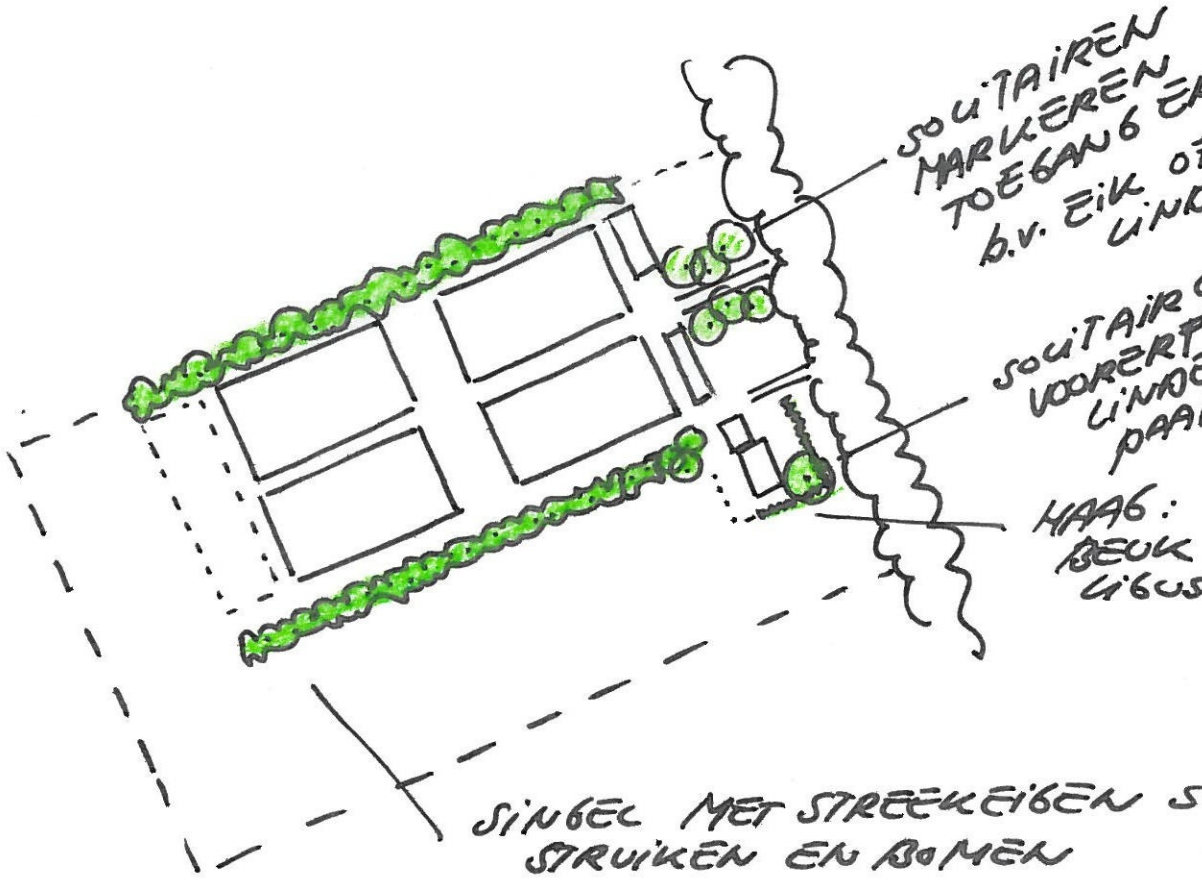
Voor erf 9a adviseren wij: zowel aan de zuid- als noordzijde een singel met streekeigen plantmateriaal en nabij de toegang en op het voorerf enkele solitairen als linde, paardenkastanje of eik.

Opgesteld op 21 oktober 2010, Het Oversticht

# Bijlage 2 Schets Veldweg 18a


EUT.
HAAG
LANGS
DE TOEGANG
BEUK OF
LIGUSTER

# Bijlage 3 Schets Veldweg 9a




VELDWEG 9A
DALFSEN

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 24e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Veldweg 9a-18a van de gemeente Dalfsen.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BDlfshz24-vs01met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.3 aanbouw:**

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

**1.4 aanduiding:**

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

**1.5 aanduidingsgrens:**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.6 aanhuisverbonden beroep:**

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

**1.7 afwijken**

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

**1.8 agrarisch bedrijf:**

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

**1.9 ander-bouwwerk:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.10 ander-werk:**

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

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

**1.13 bed & breakfast:**

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

**1.14 bedrijf:**

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

**1.15 bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:**

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

**1.17 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**1.18 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 Bevi-inrichting:**

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

**1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.22 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.

**1.23 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.24 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.

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 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.

**1.29 carport:**

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

**1.30 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.

**1.31 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.32 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.

**1.33 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.34 eerste bouwlaag:**

De bouwlaag op de begane grond.

**1.35 eerste verdieping:**

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

**1.36 erker:**

Een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning.

**1.37 gebouw:**

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

**1.38 glastuinbouwbedrijf:**

Een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas).

**1.39 halfvrijstaande woning:**

twee-aaneengebouwde woningen

**1.40 hoofdgebouw:**

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

**1.41 kampeermiddel:**

Een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.42 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.

**1.43 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.

**1.44 kleinschalig kampeerterrein:**

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

**1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

De in bijlage (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**1.46 kwetsbaar object:**

Een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.47 landschappelijke waarde:**

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

**1.48 maaiveld:**

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

**1.49 maatschappelijke voorzieningen:**

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

**1.50 nadere eis:**

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

**1.51 natuur(wetenschappelijke) waarde:**

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

**1.52 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.

**1.53 onderkomens**

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

**1.54 overkapping:**

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

**1.55 passantenhaven:**

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

**1.56 peil:**

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

**1.57 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.58 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.

**1.59 prostitutie:**

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

**1.60 recreatiewoning**

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

**1.61 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.

**1.62 stacaravan**

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

**1.63 trekkershut**

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

**1.64 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.

**1.65 verkoopvloeroppervlakte:**

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

**1.66 volkstuin:**

Een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

**1.67 voorgevel:**

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

**1.68 voorgevelrooilijn**

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

**1.69 vrijstaande woning:**

Een op zichzelf staande woning

**1.70 Wgh-inrichting:**

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

**1.71 winkel:**

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

**1.72 woning:**

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

**1.73 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.

**1.74 woonhuis:**

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

**1.75 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.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

*2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

*2.1.2 De breedte van een gebouw:*

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

*2.1.3 De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

*2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:*

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

*2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:*

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

*2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

*2.1.7 De hoogte van een windmolen*

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

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

### 2.4 Meten

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch met waarden

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de wegen en (fiets-)paden zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
c. een kleinschalig kampeerterrein in directe relatie met (op het bijbehorende erf van) een agrarisch bedrijf en met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
d. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
e. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc (met een maximale oppervlakte van 50 $m^2$);
f. de waterhuishouding;
g. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwvlak;
h. zorgboerderijen, kleinschalige voorzieningen voor kinderopvang;
i. de extensieve recreatie (voet-, fiets- en/of ruiterpaden en parkeergelegenheid);
j. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de voorkomende landschapselementen (houtwallen, -singels en bosjes) afzonderlijk en als samenhangend onderdeel van de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur.

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

### 3.2 Bouwregels

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

*3.2.1 Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.

*3.2.2 Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen een bouwvlak uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van één agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
    1. de afstand van de gebouwen uit de as van de tot deze bestemming behorende wegen ten minste bedraagt 20 m;
    2. de goothoogte ten hoogste bedraagt 5,50 m;
    3. de hoogte ten hoogste bedraagt 12 m;
    4. de dakhelling ten minste bedraagt 18.º
    5. de agrarische bedrijfsgebouwen - waaronder begrepen (ruw-)voedersilo's en hooibergen alsmede, in afwijking van het gestelde in artikel 3.1. voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst-)mest - ten opzichte van elkaar worden geconcentreerd en worden gebouwd binnen het daarvoor geldende bouwvlak waarvan de grootste lengte ten hoogste 150 m bedraagt ;
b. de afstand van de gebouwen uit de as van wegen die:
    - tot deze bestemming behoren bedraagt ten minste 20 m;
    - tot de bestemming "verkeer" wegen klasse B behoren bedraagt tenminste 50 meter;
    - tot de bestemming "verkeer" wegen klasse C behoren bedraagt tenminste 50;

- tot de bestemming "verkeer" wegen klasse D en overige wegen behoren bedraagt tenminste 20 meter.

c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak, niet meegerekend de bedrijfswoning(en) en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, bedraagt maximaal de op de digitale verbeelding (plankaart) aangegeven oppervlakte.

*3.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

a. per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning ten behoeve van één huishouden mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 750 m³, dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
b. de goothoogte ten hoogste 4,50 m bedraagt;
c. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°.

*3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 75 $m^2$ dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijbehorend bouwwerk bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, een en ander onverminderd het bepaalde onder **3.2.2**;
b. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
c. 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;

*3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m met dien verstande dat voor de navolgende bouwwerken geen gebouw zijnde uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en geldt dat de bouwhoogte:

a. van (ruw-)voedersilo's, kunstmestsilo's en hooibergen niet meer dan 8 m mag bedragen;
b. van mestsilo's, exclusief afdichting, ten hoogste 6 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van boog- en tunnelkassen ten hoogste 1,20 m mag bedragen bovendien geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de tot het agrarische bedrijf behorende gronden, die in gebruik zijn als kwekerij;
d. van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
e. een overkapping dat tot doel heeft het woongenot te vergroten heeft een maximale oppervlakte van 20 m² en is slechts toegestaan als er geen carport binnen het bestemmingsvlak aanwezig is.

### 3.3 Nadere eisen

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:

a. de situering van nieuw te bouwen bebouwing;
b. de nokrichting van de kappen van gebouwen;

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en verkavelingskarakteristiek) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren.

*3.3.1 Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 7.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

**a.** **3.2.2 sub a** juncto **lid 1.8** ten behoeve van teelt ondersteunende kassen, met dien verstande dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak ten hoogste 500 $m^2$ bedraagt;
   2. de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
   3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;

**b.** **3.2.2 sub a** juncto **lid 1.8** ten behoeve van de oprichting van kassen voor de uitoefening van glastuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak ten hoogste bedraagt 500 $m^2$ bedraagt;
   2. de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
   3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;

**c.** **3.2.2 sub b** ten behoeve van één melk- en/of schuilstal per agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
   1. de oppervlakte per stal ten hoogste 75 m2 bedraagt;
   2. de goothoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt;

**d.** **3.2.2 sub a1** 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;

**e.** **3.2.2 sub a3** voor wat betreft de hoogte van een ligboxenstal met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 15 m bedraagt;

**f.** **3.2.2 sub a4** en/of **3.2.3 sub c** en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;

**g.** **3.2.3 sub a** voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
   1. sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa;
   2. de inhoud van de woning/de bouwmassa ten behoeve van de huisvesting van de twee huishoudens mag worden vergroot tot ten hoogste 1000 $m^3$;

**h.** **3.2.3** voor een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
   1. de tweede bedrijfswoning aantoonbaar noodzakelijk is voor constant toezicht op levende have;
   2. de arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf - gebaseerd op de veebezetting - ten minste 2 v.a.k.[2] bedraagt;
   3. aantoonbaar zicht is op een duurzame voortzetting van het agrarisch bedrijf;
   4. het een bedrijfswoning betreft bij een agrarisch bedrijf dat is gericht op het houden van dieren, evenwel niet zijnde een intensieve veehouderij, tenzij een intensieve veehouderij die betrekking heeft op fokzeugen dan wel een broederij voor pluimvee;
   5. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning ten hoogste 25 m bedraagt en deze woning aan dezelfde oprit is gelegen, dan wel indien dit niet mogelijk is vanwege de bestaande situering van de gebouwen en/of de op het bouwvlak aanwezige beplanting, deze afstand ten hoogste 75 m bedraagt en overigens het bepaalde ten aanzien van de eerste bedrijfswoning van toepassing is;

**i.** **3.2.5 onder a** voor wat betreft de hoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een torensilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m.

*3.4.1 Afwegingskader*

Een in **lid 3.4** 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. ruimtelijke kwaliteit.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

*3.5.1 Strijdig gebruik*

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van onderkomens van agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken als woning of recreatiewoning of recreatief nachtverblijf anders dan voor bed en breakfast;
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. van meer dan 50 $m^2$ aan bebouwing ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk et cetera;
e. van boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april;
2. onder strijdig gebruik wordt niet gerekend het gebruik van de gronden ten behoeve van de (co-)vergisting van mest, voor zover de capaciteit van de (co-)vergistingsinstallatie minder dan 100.000 kg per dag bedraagt en de (co-)vergisting plaatsvindt op één van de volgende wijzen:
a. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
b. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
3. onder strijdig gebruik wordt niet gerekend het leveren van energie die vrijkomt bij het onder lid f bedoelde proces van (co-)vergisting van mest;

*3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels*

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

**a.** **3.5.1 sub a** ten behoeve van recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), met dien verstande dat:
   1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste **200** $m^2$ bedraagt;
   2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan **50** $m^2$ bedraagt;
   3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplaatsen per agrarisch bedrijf en;
   4. de afstand van de gebouwen waarin de boerderijkamers worden gerealiseerd tot het hoofdgebouw ten hoogste 25 m bedraagt;

**b.** **3.5.1 sub a** ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);

**c.** **3.5.1 sub d** ten behoeve van gebruik van de bestaande bouwmassa voor dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc. met een oppervlakte van meer dan 50 $m^2$ maar maximaal 1% van de oppervlakte van het totale agrarisch bouwvlak.

*3.5.3 Beoordeling*

Bij de beoordeling van de regel in **3.5.2** 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, onder andere door af-schermende beplanting.

Bij de beoordeling van de regel in **3.5.2 sub a en b** dient mede betrokken te worden de wijze waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.

De ontheffingsbevoegdheid onder in **3.5.2 sub a dan wel b** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden

Bij de beoordeling van de regel in **3.5.2 sub c** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de in **3.5.2** genoemde ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

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

*3.6.1 Het is verboden*

1. Het is verboden op of in de tot **Agrarisch met waarden** bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) 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 ruiter-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 $m^2$ met uitzondering van:
      - het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
      - het aanbrengen van kuilvoerplaten;
      - het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
2. Tevens is met inachtneming van het bepaalde in de aanhef van lid 1 van dit artikel, tevens een aanlegvergunning vereist voor de volgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde:
   a. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
   b. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden.

*3.6.2 Andere werken*

Regel **3.6.1** is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft:

a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het rechtskracht worden van het plan dan wel worden uitgevoerd ter realisering van een bouwvergunning;
b. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
c. die worden uitgevoerd krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet vastgesteld beheersplan.

*3.6.3 Andere werken en/of werkzaamheden*

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, cultuurhistorische en/of de aangrenzende (vochtgebonden) natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### *3.7.1 Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening:

a. bouwvlakken aan te wijzen ten behoeve van de vestiging van nieuwe, op redelijke termijn volwaardige agrarische bedrijven of verplaatsing van binnen de gemeente voorkomende bestaande agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
   1. het bepaalde in **lid 3.1**, **3.2**, **3.3**, **3.4** en **3.5** van dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
   2. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet meer dan 1,5 ha mag bedragen;
   3. bij verplaatsing geldt dat aantoonbaar sprake dient te zijn van een noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering en er geen bestaand agrarisch bouwvlak benut kan worden;
   4. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
   5. elders in de gemeente een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
b. de oppervlakte van agrarische bouwpercelen te vergroten tot ten hoogste 1,5 ha met dien verstande dat:
   1. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
   2. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwvlak plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwvlak;
   3. op het als zodanig vergrootte bouwvlak het bepaalde in **lid 3.1, 3.2, 3.3, 3.4** en **3.5** van dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
   4. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
c. het plan te wijzigen ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestopslag van al dan niet afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van milieuhinder en/of -belasting, gevaar voor de omgeving of om bedrijfstechnische redenen niet gerealiseerd kunnen worden op de gronden als bedoeld in **3.2.2 onder b** met dien verstande dat:
   1. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 6 m bedraagt;
   2. de inhoud ten hoogste 2.000 $m^3$ bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 $m^3$ indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen;
d. de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:
   1. in de bestemming 'Wonen';
   2. in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning met verstande dat:
      - de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 1.000 $m^3$;
      - de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
      - ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied-)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;
      - ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;
      - ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen alsmede bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels en dergelijke;

met dien verstande dat:

- de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast;
- de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaard. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- de activiteiten als genoemd **onder 3, 4 en 5** uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- het aantal woningen niet toeneemt;

- de verkeersaantrekkendheid in vergelijk met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen.

*3.7.2 Beoordeling van de toelaatbaarheid*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken wordt:

a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid en de landschappelijke inpasbaarheid;
b. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven alsmede de waarden en functies van de gronden welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad.

*3.7.3 Uitvoering wijzigingsbevoegdheid*

Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden en/of belangen als genoemd in **3.7.2** onevenredig worden geschaad vinden de in **3.7.1** genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 Antidubbeltelregel

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 5 Algemene gebruiksregels

## 5.1 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.

### *5.1.1 Uitzondering strijdig gebruik*

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

# Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

## 6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen middels 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 ontheffing niet geldt voor het bepaalde in lid 3.4 en voor de afmetingen van het bouwblok;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsregels als er binnen het bestemmingsvlak geen overkapping aanwezig is dat tot doel heeft het woongenot te vergroten en toestaan dat een carport wordt gebouwd met een maximale oppervlakte van 20 m²;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
g. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
    mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

### *6.1.1 Afwegingskader*

Een in **lid 6.1** genoemde afwijking middels omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 7 Algemene procedureregels

### 7.1 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 8 Overige regels

## 8.1 Werking wettelijke regelingen

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

## 8.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

*9.1.1 Bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

*9.1.2 Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **9.1.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **9.1.1** met maximaal 10%.

*9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

**Regel 9.1.1** 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.

### 9.2 Overgangsrecht gebruik

*9.2.1 Voortzetting strijdig gebruik*

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

*9.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

*9.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **9.2.1**, 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.

*9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

**Regel 9.2.1** 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het bestemmingsplan** 24e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Veldweg 9a-18a**".**

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 17 oktober 2011

# Eindnoten

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

2. volwaardige arbeidskracht