

**21e herziening  
bestemmingsplan  
Buitengebied gemeente  
Dalfsen, Landgoed  
Rechteren**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>16</b>
Artikel 3	Agrarisch	16
Artikel 4	Agrarisch met waarden	25
Artikel 5	Bedrijf	34
Artikel 6	Landhuis	37
Artikel 7	Natuur	40
Artikel 8	Recreatie - Recreatiewoning	42
Artikel 9	Verkeer	44
Artikel 10	Verkeer - Railverkeer	45
Artikel 11	Wonen	46
Artikel 12	Leiding - Gas	53
Artikel 13	Leiding - Water	55
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	57
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	59
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	61
Artikel 17	Waarde - Archeologie 4	63
Artikel 18	Waarde - Archeologie 5	65
Artikel 19	Waarde - Archeologie 6	67
Artikel 20	Waarde - Archeologie 7	69
Artikel 21	Waarde - Archeologie 8	70
Artikel 22	Waarde - Archeologie 9	72
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	74
Artikel 24	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	75
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>77</b>
Artikel 25	Anti-dubbelregel	77
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	79
Artikel 28	Algemene bouwregels	81
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	83
Artikel 30	Algemene procedureregels	86
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 32	Overige regels - Algemeen	88
Artikel 33	Overige regels - Vellen houtopstanden	89
Artikel 34	Overige regels - Parkeren	90
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>91</b>
Artikel 35	Overgangsrecht	91
Artikel 36	Slotregel	92

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan **21e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren** met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz21-on01 van de gemeente Dalfsen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanhuisverbonden beroep en bedrijf:

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.

### 1.6 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.

### 1.7 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.

### 1.8 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.

### 1.9 agrarisch medegebruik:

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

**1.10 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.

**1.11 ander-werk:**

een werk, geen bouwwerk zijnde.

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingspercentage:**

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

**1.14 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.

**1.15 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.

**1.16 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.17 bedrijfsmatige exploitatie:**

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

**1.18 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.

**1.19 beperkt kwetsbaar object:**

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

**1.20 beleidsregel:**

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

**1.21 belemmeringenstrook:**

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen.

### **1.22 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

### **1.23 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.
- Met betrekking tot erf: erf van een woning, landhuis of (agraris)ch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning, het landhuis of het (agraris)che bedrijf

### **1.24 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.25 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.26 Bevi-inrichting:**

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

### **1.27 bijbehorend bouwwerk:**

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

### **1.28 boom:**

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

### **1.29 boomkwekerij:**

een bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters.

### **1.30 boomwaarde:**

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

### **1.31 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.

### **1.32 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.

### **1.33 bouwperceel:**

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

### **1.34 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

### **1.35 bouwvlak:**

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

### **1.36 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.

### **1.37 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:**

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

### **1.38 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, landbouwmecanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- bijenteelt en hoveniersbedrijf.

### **1.39 carport:**

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

### **1.40 consumentenvuurwerk:**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

### **1.41 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.

### **1.42 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.

### **1.43 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.44 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.

### **1.45 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.46 dierenactiviteiten:**

een dierenhotel voor maximaal 10 honden, 20 katten en 10 kleine huisdieren, voerverkoop voor dieren met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>, (honden)speelveld, hondenuitlaat-service en gedragsbegeleiding hond en baas voor maximaal 10 personen.

**1.47 energieneutrale recreatiewoning:**

een recreatiewoning uitgevoerd met BENG 2 kleiner of gelijk aan 0 kWh/m<sup>2</sup>.jr en verder wordt voldaan aan de minimale eisen voor BENG 1 en BENG 3.

**1.48 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**1.49 eigen energieverbruik:**

de gemiddelde hoeveelheid energie die de aanvrager per jaar verbruikt.

**1.50 erker:**

een plat afgedekte uitbouw met overwegend glas aan de gevel van een woning en een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

**1.51 extensieve dagrecreatie:**

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

**1.52 gastenverblijf:**

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

**1.53 gastouderopvang**

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

**1.54 gebouw:**

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

**1.55 hellingbaan:**

helling van beton, met zijwanden van beton of een aarden talud, dat dient om vanaf het maaiveld een veetunnel te kunnen bereiken en vanuit een veetunnel het maaiveld te kunnen bereiken.

**1.56 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.

**1.57 houtopstand:**

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



**1.58 internetwinkel/webshop:**

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

**1.59 inpandig bijbehorend bouwwerk**

een bijbehorend bouwwerk dat, in afwijking van het begrip bijbehorend bouwwerk zoals bedoeld in 1.27 is opgenomen binnen de hoofdbouwmassa van de woning en in architectonisch opzicht deel uitmaakt van de woning;

**1.60 inwoning:**

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

**1.61 kinderdagopvang:**

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

**1.62 kleinschalige kinderdagopvang:**

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

**1.63 kantoor:**

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

**1.64 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

**1.65 kleinschalig kampeerterrein:**

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

**1.66 kwetsbaar object:**

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.67 landschappelijke waarde:**

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

**1.68 maaiveld:**

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

**1.69 milieugevoelige functie**

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

**1.70 nadere eis:**

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

#### **1.71 NGE:**

nederlandse Grootte Eenheid: een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

#### **1.72 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.

#### **1.73 ondergeschikte (bijbehorende) horeca:**

een (kleinschalige) horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor het bereiden en de consumptie van drank (niet zijnde alcohol op het perceel Hammerweg 10 en op het perceel kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie N nummer 1493) en etenswaren in de ochtend, middag en avond ten dienste van de bestemming met bijbehorend terras. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden, voor al dan niet besloten feesten en partijen, is niet toegestaan.

#### **1.74 onderkomens:**

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

#### **1.75 paardenbak:**

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

#### **1.76 paardenhouderij:**

- Productiegericht: een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden.
- Gebruiksgericht: een op de verbeelding aangegeven paardenhouderij die, naast het uitoefenen van productiegerichte paardenhouderijactiviteiten, mede is gericht op het bieden van stallingsruimte voor paarden, het trainen van paarden en het uitbrengen in de sport, alsmede verhuur van diensten met behulp van paarden, niet zijnde een manege.

#### **1.77 participatie:**

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

#### **1.78 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 bouwwerk 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.

#### **1.79 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

**1.80 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.

**1.81 professioneel vuurwerk:**

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

**1.82 prostitutie:**

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

**1.83 relatie:**

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

**1.84 recreatiewoning:**

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.85 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.86 sociale indicatie:**

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

**1.87 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

de **Staat van Bedrijfsactiviteiten** die van deze regels onderdeel uitmaakt.

**1.88 theetuin:**

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

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

**1.89 turbine:**

schoepenrad dat in beweging wordt gebracht door de kracht van luchtstroom, van stoom of vallend water.

**1.90 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

**1.91 veetunnel:**

Tunnel voor de passage van vee onder een weg of spoorweg, al dan niet voorzien van mantelbuizen ten behoeve van het transport van grondstoffen.

**1.92 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.

**1.93 verkoopvloeroppervlakte:**

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

**1.94 voorgevel:**

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

**1.95 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen:**

gebouwen op percelen die in het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen 1998, Buitengebied Lemelerveld en Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen een agrarische bestemming hadden.

**1.96 vrijstaande woning:**

een op zichzelf staande woning.

**1.97 vuurwerkbedrijf:**

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

**1.98 windenergie:**

energie uit een windturbine.

**1.99 windturbine:**

door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

**1.100 winkel:**

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

**1.101 woning:**

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

**1.102 woonhuis:**

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

**1.103 zoekgebied:**

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

**1.104 zonneveld:**

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

**1.105 zorgboerderij:**

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

## 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 bovenkant van de beganegrondvloer, de binnenzijde van de gevels (en/of scheidsmuren) en de binnenzijde van daken.

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

#### **2.4 Meten**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. een kinderopvang ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagopvang**';
- d. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties

**Tabel 3.1 nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

Nevenfunctie	Maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		

- nvt

- e. bestaande infrastructuurle voorzieningen;
- f. de waterhuishouding;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. theetuin;
- i. de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- j. kleinschalige kinderdagopvang;
- k. paardenbak, met dien verstande dat:
  1. per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
  2. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan;
- l. het behoud van natuur- en landschapswaarden,

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

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

- perceels- en erfbeplantingen;
- kleinschaligheid alsmede 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, ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- openheid, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
- bometeelt, ter plaatse van de aanduiding 'Bometeelt ' is het gebruik van de gronden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt toegestaan;
- landschapselement, ter plaatse van de aanduiding 'Landschapselement' geldt dat hier karakteristieke en waardevolle bestanddelen van het betreffende landschap voorkomen, zoals houtwallen, houtsingels, bosjes en microreliëf;

## 3.2 Bouwregels

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

### 3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend in 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 b': 10.000 m<sup>2</sup>;
  2. en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in **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 m<sup>2</sup> tot en met 2.000 m<sup>2</sup> het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
  2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan 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;
- d. een bedrijfsgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten;

### 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 m<sup>3</sup>, 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 *Bijbehorend bouwwerk 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 bedraagt 75 m<sup>2</sup> dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, en 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 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 zoekgebied 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 m<sup>2</sup> per bedrijf ;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- e. voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
  1. een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
  2. het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking.
  3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>.
  4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscheiding en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota.

### 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 **30** lid **30.1** 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 de agrarisch in gebruik zijnde gronden afwijken van het bepaalde in:

- a. lid **3.2.1 onder a** voor het verschuiven van het zoekgebied, mits:
  1. de totale oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;
  2. is aangetoond dat de verschuiving noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische 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;
- b. lid **3.2.1 onder a** juncto lid **1.8** ten behoeve van de oprichting van (teeltondersteunende) kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste bedraagt 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
    3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. 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;
  - d. lid **3.2.1 onder c sub 2** voor wat betreft de goothoogte van een stal met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen;
  - e. lid **3.2.1 onder c sub 3** voor wat betreft de bouwhoogte van een met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
  - f. lid **3.2.1 onder c sub 4** en/of **3.2.2 onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan ten behoeve van een afwijkende dakvorm;
  - g. lid **3.2.1 onder d** en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
  - h. lid **3.2.2 onder b** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen.
  - i. lid **3.2.3 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **3.2.3 onder e** opgenomen afstand te voldoen.
  - j. lid **3.2.4 onder a** voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een voedersilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m.
  - k. lid **3.2.4 onder e lid 3** en toestaan dat een groter oppervlak is toegestaan als aangetoond is dat er meer oppervlak nodig is om in het eigen elektriciteitsgebruik te voorzien.

#### **3.4.2 Afwegingskader**

Een in **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;
- d. 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 m<sup>2</sup> 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 boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april.
- i. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarisch bedrijf
- j. het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen voor zorgboerderijen en voorzieningen voor kinderdagopvang, groter dan een kleinschalige kinderdagopvang.
- k. buitenopslag voor nevenfuncties.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken

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

- a. lid 3.5.1 **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 m<sup>3</sup>;
  4. de biomassavergisting dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. lid 3.5.1 **onder g** ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid 3.5.1 **onder d en i** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning).
- d. lid 3.5.1 **onder i** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

#### 3.6.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de afwijking in lid **3.6.1** 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 lid **3.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in lid **3.6.1 onder c** gelden de volgende voorwaarden:
  1. het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf is niet meer noodzakelijk
  2. aangetoond wordt dat de milieuhinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig is;
  3. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning qua woon- en leefklimaat geschikt is voor de beoogde functie.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **3.6.1 onder d** geldt tevens 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.

### 3.6.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 3.1** en **3.5.1** voor het toestaan van één of meer nevenfuncties, waarbij:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij nieuwbouw voor agrarisch aanverwante nevenfunctie ten hoogste 850 m<sup>2</sup> is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 30% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden 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 dient te zijn en de bestaande infrastructuur berekend is op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren binnen het bouwperceel plaats vindt;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden 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 m<sup>2</sup>;
- k. lid 3.5.1 **onder j** onder voorwaarden wordt toegestaan dat in bestaande bedrijfsgebouwen (middelgrote) voorzieningen voor kinderdagopvang of zorgboerderijen worden gerealiseerd waarbij tevens geldt dat:
  1. uit een bedrijfsplan moet blijken dat er te allen tijde sprake blijft van een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf;
  2. er op een geitenhouderij of binnen een straal van 1 km van geitenhouderijen geen kinderopvang mag worden gerealiseerd;
  3. op een varkens- of pluimveehouderij of binnen 250 meter ervan wordt in overleg met de GGD beoordeeld of de gezondheid voldoende wordt beschermd;
  4. er één erftoegang aanwezig mag zijn, van waaruit er een aparte ingang voor de kinderopvang wordt gerealiseerd, afgescheiden van het agrarisch bedrijf.
- l. 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;
- m. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken 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.
- n. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
- o. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterein tevens het volgende geldt:
  1. een kleinschalig kampeerterein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf;
  2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m<sup>2</sup> en

- 3,3 m;
3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
  4. in afwijking van lid o onder 2 mogen er maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte hebben van 60 m<sup>2</sup> en een hoogte van 5m;
  5. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
  6. 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 m<sup>2</sup> nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
    - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
  7. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
- p. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.3 onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
  - q. De afwijkingsbevoegdheid onder in **3.6.3 onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpanidige verblijfseenheden
  - r. Bij de beoordeling van de regel in **3.6.3 onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

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

#### *3.7.1 Verbod*

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

- a. het aanleggen en/of verharden van agrarische gebiedsontsluitingswegen, (voet- of ruit-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> met uitzondering van:
  1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische percelen en koe- en kavelpaden;
  2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
- b. het verwijderen van landschapselementen;
- c. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit alsmede bos en andere houtopstanden, voorzover de gronden niet zijn aangeduid met 'landschapselement', 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' of 'bomenteelt';
- d. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen ter plaatse van de aanduiding 'verkavelingsstructuur'.

#### *3.7.2 Uitzonderingen*

Lid **3.7.1** 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. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.

### 3.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of aangrenzende natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.8.1 Bevoegdheid

#### a Vergroting oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen, te vergroten met 5.000 m<sup>2</sup> tot:

- a. een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b';

één en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en met dien verstande dat:

1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
3. bij de vergroting van het bouwperceel:
  - a. tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

#### b Mestopslag uitbouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van 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 lid **3.2.1 sub a**, met dien verstande dat:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. de inhoud ten hoogste 2.000 m<sup>3</sup> bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m<sup>3</sup> indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

#### c Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **Wonen**;
- b. in de bestemming **Wonen** ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:
  1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m<sup>3</sup>;
  2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
  3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
  4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar blijft;
  5. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
  6. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

#### **d Wijziging naar anere functies**

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

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

#### **e Wijziging naar natuur**

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

#### *3.8.2 Voorwaarden voor wijziging*

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid **3.1** niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in **3.8.1 onder d** uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.



## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat geen intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
- verkeersdoeleinden, uitsluitend voor de bestaande wegen en (fiets-)paden;
- aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	Maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
Inpandige opslag (m.u.v. opslag van gevaarlijke stoffen tenzij ten dienste van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud) en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (bv. kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk	gehele bedrijf	100
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast		

- nvt

\* zoals aangeduid op de verbeelding

- de waterhuishouding;
- de landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel;
- kleinschalige kinderdagopvang;
- theetuin;
- extensieve dagrecreatie;
- paardenbak, met dien verstande dat:
  - per agrarisch bedrijf ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
  - de paardenbak uitsluitend binnen het bouwperceel is toegestaan;
- behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- behoud van openheid;
- behoud van reliëf;
- 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).

## 4.2 Bouwregels

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

### 4.2.1 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 b': 10.000 m<sup>2</sup> ;
  2. en dat bebouwing ten behoeve van teelt ondersteunende kassen niet is toegestaan;
- b. de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouwwerken bedoeld in lid **4.2.4 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 m<sup>2</sup> tot en met 2.000 m<sup>2</sup> het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
  2. voor het bouwen van gebouwen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> het bouwplan vergezeld dient te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
- c. bebouwing, verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- d. 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.

### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen bovendien geldt dat:

- a. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen het in lid **4.2.1 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 m<sup>3</sup>, 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°.

#### 4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen geldt bovendien dat:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het in lid **4.2.1 onder a** genoemde bouwperceel;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte, een en ander onverminderd het bepaalde in lid **4.2.1**;
- 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.

#### 4.2.4 *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 **4.2.1 onder a**.

- b. de bouwwerken genoemd in lid **4.2.4 onder a sub 4** mogen ook buiten het bouwperceel mogen worden gebouwd, maar wel binnen het zoekgebied;
- c. de bouwwerken genoemd in lid **4.2.4 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 **4.2.1 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 m<sup>2</sup> per bedrijf;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- e. voor het realiseren van een zonneveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
  1. een zonneveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
  2. het realiseren van een zonneveld op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden grenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) is alleen toegestaan als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking.
  3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>.
  4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscherming en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota

#### 4.3 **Nadere eisen**

- a. Ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in lid **4.2** 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 **30** lid **30.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.4.1 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 de agrarisch in gebruik zijnde gronden afwijken van bepaalde in:

- a. lid **4.2.1 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 agrarische 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;
- b. lid **4.2.1 onder a** juncto lid **1.8** voor de oprichting van (teeltondersteunende)kassen voor de uitoefening van (glas)tuinbouw als neventak bij het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de oppervlakte per bouwperceel maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is aangegeven, dan mag de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;
  3. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- c. lid **4.2.1 onder d 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;
- d. lid **4.2.1 onder d sub 2** voor wat betreft de goothoogte van een stal, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
- e. lid **4.2.1 onder d sub 3** voor wat betreft de bouwhoogte van een stal met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt;
- f. lid **4.2.1 onder d sub 4** en/of **4.2.2 onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- g. lid **4.2.1 onder d sub 5** en een tweede bouwlaag toestaan ten behoeve van opslag, kantoor of andere facilitaire voorzieningen;
- h. lid **4.2.2 onder b** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut, waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen.
- i. lid **4.2.3 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **4.2.3 sub e** opgenomen afstand te voldoen.
- j. lid **4.2.4 onder a** voor wat betreft de bouwhoogte van een kunstmestsilo respectievelijk een torensilo en toestaan dat deze wordt verhoogd tot ten hoogste 14 m respectievelijk 25 m.
- k. lid **4.2.4** onder e lid 3 en toestaan dat een groter oppervlak is toegestaan als aangetoond is dat er meer oppervlak nodig is om in het eigen elektriciteitsgebruik te voorzien.

##### *4.4.2 Afwegingskader*

Een in lid **4.4.1** 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.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 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 m<sup>2</sup> 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 boog- en tunnelkassen buiten de periode van 1 september tot en met 30 april;
- i. het gebruik van de bedrijfswoning anders dan ten dienste van het agrarische bedrijf;
- j. het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen voor zorgboerderijen en voorzieningen voor kinderdagopvang, groter dan een kleinschalige kinderdagopvang;

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Afwijken

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

- a. lid **4.5.1 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 m<sup>3</sup>;
  - 4. de biomassavergisting dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.
- b. lid **4.5.1 onder g** ten behoeve van de teelt van beplantingsgewassen indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid **4.5.1 onder d en i** en toestaan dat een bedrijfswoning behorend bij een landbouwinrichting, door een derde bewoond mag worden (plattelandswoning)
- d. lid **4.5.1 onder i** en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

### 4.6.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.1** 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 **4.6.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- c. bij de beoordeling van de afwijking in artikel **4.6.1 onder d** gelden de volgende voorwaarden:
  1. het gebruik als bedrijfswoning ten dienste van het agrarische bedrijf is niet meer noodzakelijk
  2. aangetoond wordt dat de milieuhinder ter plaatse van de door derden te bewonen woning niet onevenredig is;
  3. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning qua woon- en leefklimaat geschikt is voor de beoogde functie.
- d. als voorwaarde voor de afwijking in lid **4.6.1 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.

#### 4.6.3 *Afwijken ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en 5.5 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- k. lid 4.5.1 **onder j** onder voorwaarden wordt toegestaan dat in bestaande bedrijfsgebouwen (middelgrote) voorzieningen voor kinderdagopvang of zorgboerderijen worden gerealiseerd waarbij tevens geldt dat:
  1. uit een bedrijfsplan moet blijken dat er te allen tijde sprake blijft van een nevenfunctie van het agrarisch bedrijf;
  2. er op een geitenhouderij of binnen een straal van 1 km van geitenhouderijen geen kinderopvang mag worden gerealiseerd;
  3. op een varkens- of pluimveehouderij of binnen 250 meter ervan wordt in overleg met de GGD beoordeeld of de gezondheid voldoende wordt beschermd;
  4. er één erftoegang aanwezig mag zijn, van waaruit er een aparte ingang voor de kinderopvang wordt gerealiseerd, afgescheiden van het agrarisch bedrijf.
- l. 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;
- m. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
    2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
    3. ten hoogste ruimte geboden wordt voor 15 slaapplekken 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.
  - n. voor aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt, seizoensgebonden, recreatief nachtverblijf in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen (kampeerboerderij);
  - o. voor vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein tevens het volgende geldt:
    1. een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan bij een actief agrarisch bedrijf;
    2. de maximale oppervlakte en hoogte van tenthuisjes bedraagt respectievelijk 28 m<sup>2</sup> en 3,3 m;
    3. het aantal standplaatsen bedraagt niet meer dan 25;
    4. in afwijking van lid o onder 2 mogen er maximaal vijf van de 25 tenthuisjes een maximale oppervlakte hebben van 60 m<sup>2</sup> en een hoogte van 5m;
    5. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein worden in bestaande gebouwen ingepast;
    6. 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 m<sup>2</sup> nieuwe voorzieningen per kleinschalig kampeerterrein gebouwd mogen worden;
      - de nieuwbouw past binnen een voor het gehele perceel opgesteld erfinrichtingsplan;
    7. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
  - p. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.3 onder l** en **m** dient mede betrokken te worden de manier waarop permanente bewoning door de bedrijfsvoerder zal worden tegengegaan.
  - q. De afwijkingsbevoegdheid onder in **4.6.3 onder l** dan wel **m** vindt geen toepassing, indien dit leidt tot een stapeling van inpandige verblijfseenheden
  - r. Bij de beoordeling van de regel in **4.6.3 onder n** dient mede betrokken te worden de mate waarin wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch product van de regio.

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

##### *4.7.1 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 ruiters-)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> 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 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 graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

#### 4.7.2 Uitzonderingen

Lid 4.7.1 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.

#### 4.7.3 Toelaatbaarheid

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.7.1 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.

### 4.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.8.1 Bevoegdheid

##### a Vergroting oppervlakte van bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de oppervlakte van agrarische bouwpercelen te vergroten met 5.000 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijk oppervlak van het bouwperceel van 15.000 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Eén en ander voor zover de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond en met dien verstande dat:

1. de uitbreiding van de oppervlakte van het bouwperceel plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met het huidige bouwperceel;
2. op het als zodanig vergrootte bouwperceel het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is;
3. bij de vergroting van het bouwperceel door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

##### b Mestopslag uit het bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ten behoeve van 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 lid 3.2.1 onder a, met dien verstande dat:

- a. de hoogte (inclusief afdekking) ten hoogste 4 m bedraagt;



- b. de inhoud ten hoogste 2.000 m<sup>3</sup> bedraagt indien het betreft de mestopslag van het individuele agrarische bedrijf en 5.000 m<sup>3</sup> indien het betreft de mestopslag van meerdere bedrijven tezamen.

**c Wijziging naar wonen.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening de bestemming - indien het agrarisch bedrijf is beëindigd - in casu de bestaande bebouwing met bijbehorend erf te wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'**;
- b. in de bestemming **'Wonen'** ten behoeve van het verkrijgen van twee woningen door het verbouwen van de bedrijfswoning onder de voorwaarde dat:
  - 1. de inhoud van de bestaande bedrijfswoning voor de splitsing groter is dan 900 m<sup>3</sup>;
  - 2. waarbij splitsen alleen mogelijk is binnen de bestaande schil;
  - 3. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
  - 4. er een bouwplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft en het onderscheid tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgebouwen herkenbaar blijft;
  - 5. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarvoor een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
  - 6. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande erftoegang(-en).

**d Wijziging naar anere functies.**

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

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

**e Wijziging naar natuur.**

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

**4.8.2 Voorwaarden voor wijziging**

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid 4.1 niet worden aangetast;
- b. de infrastructuur tengevolge van de gewijzigde functie niet mag worden verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen;
- c. een (bedrijfs-)woning gehandhaafd dient te blijven;
- d. de activiteiten zoals bedoeld in lid 4.8.1 onder e uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkende, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate mag toenemen en de bestaande infrastructuur niet mag worden verzwaaard. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
- f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Bedrijf'** aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend zijn toegestaan:
  1. ambachtelijke en buitengebied gebonden bedrijven, alsmede bedrijven in van categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten**
  2. bedrijven ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Bedrijf
'specifieke vorm van bedrijf – houtbe- en verwerkingsbedrijf'	Houtbe- en verwerkingsbedrijf

- b. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. wuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- e. detailhandel, niet zijnde productie gebonden, niet is toegestaan,
- f. aanhuisverbonden beroep en bedrijf.

met daarbij behorende bebouwing, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m<sup>2</sup> waarbij het gebouw landschappelijk dient te worden ingepast;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 18°;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

#### 5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. een goede milieusituatie;

3. de verkeersveiligheid
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  5. de externe veiligheid.
  6. de ruimtelijke kwaliteit
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **30** lid **30.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

### *5.4.1 Afwijken*

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

- a. lid **5.2.1 onder a** voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:
  1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk dient te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
  3. natuur- en landschapswaarden door de vergroting niet onevenredig worden aangetast;
  4. voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat:
    - bij een uitbreiding van 500 m<sup>2</sup> tot en met 2.000 m<sup>2</sup> door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing;
    - bij een uitbreiding van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> door middel van een inrichtingsplan aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het (deel)gebied volgens de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan;
- b. lid **5.2.1 onder d** en een afwijkende dakhelling toestaan voor een afwijkende dakvorm;
- c. id **5.2.3 onder b** en een bouwhoogte toestaan van maximaal 15 m.

### *5.4.2 Afwegingskader*

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

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

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.5.1 Afwijken*

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

- a. lid 5.1 onder a voor de vestiging van andere bedrijven dan blijkt de nadere aanduiding is aangegeven, alsmede bedrijven van categorie 3.1 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de voorwaarde dat:
  1. het bedrijf in vergelijking met het toegestane bedrijf naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen is;
  2. bij voorkeur ten opzicht van de voorgaande bedrijfsactiviteit een vermindering van de milieubelasting optreedt en met dien verstande dat deze milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorgaande bedrijfsactiviteit.

### 5.5.2 *Afwegingskader*

Een in lid **5.5.1** 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 nabijgelegen (agrarische) bedrijven;

## Artikel 6 Landhuis

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van landgoederen met landhuizen gesitueerd in een parkachtige aanleg;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en/of bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
- e. theetuin;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal hoofdgebouwen;
- b. de maatvoering van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is ten hoogste het ter plaatste van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal wooneenheden toegestaan.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

#### 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Afwijken

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

- a. lid **6.2.1 onder b** en toestaan dat de maatvoering van hoofdgebouwen wordt vergroot met ten hoogste 20%;
- b. lid **6.2.1 onder c** en toestaan dat binnen de aanduiding 'wonen' het aantal woningen wordt vergroot binnen de bestaande bebouwing;
- c. lid **6.2.2** en toestaan dat de maatvoering van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot met ten hoogste 20%;

met dien verstande dat voor de uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen geldt dat door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed volgens de richtlijnen uit de Omgevingsvisie Dalfsen en het Landschapsontwikkelingsplan.

### 6.3.2 *Afwegingskader*

Een in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de groenstructuur landschapsstructuur en natuurwaarden;
- d. de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 6.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 6.4.1 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 2 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 2 bijgevoegde erfinrichtingstekening.

### 6.4.2 *Voorwaardelijke verplichting uitvoeren bodemonderzoek*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' zonder dat middels bodemonderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor verblijfsrecreatie.

## 6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## 6.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 6.6.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen de hoofdfunctie zoals aangegeven middels een functieaanduiding wijzigen in een andere hoofdfunctie;

### 6.6.2 *Voorwaarden voor wijziging*

Wijziging van de hoofdfunctie volgens lid 6.6.1 kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke kenmerken zoals bedoeld in lid 6.1 niet worden aangetast;
- b. de oppervlakte van de bebouwing mag uitsluitend worden vergroot indien de cultuurhistorische waarde niet wordt aangepast en de kwaliteiten van het landgoed worden

- vergroot;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekking mag, in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten, slechts in beperkte mate toenemen en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden. Als uitgangspunt wordt de capaciteit van de huidige ontsluiting genomen;
  - d. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast;
  - e. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdactiviteit;
  - f. de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
  - g. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
  - h. de bestemming **Landhuis** blijft behouden;

## Artikel 7     **Natuur**

### 7.1     **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van:
    1. de natuurlijke waarden, zoals deze vooral tot uitdrukking komen in de vegetatie en de fauna;
    2. de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid, kleinschaligheid, afwisselend landschap met vele landschapselementen, zoals houtwallen, -singels en bosjes en het (micro)reliëf;
    3. de geo(morfo)logische en bodemkundige waarden;
  - b. agrarisch medegebruik;
  - c. houtoogst;
  - d. extensieve dagrecreatie;
  - e. water en waterhuishouding;
  - f. een grafkelder ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - grafkelder**';
  - g. een poort ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - poort**';
- met daarbij behorende bebouwing, andere-werken en voorzieningen.

### 7.2     **Bouwregels**

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

#### 7.2.1    *Gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 7.2.2    *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- a. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - poort**' mag één poort worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 6 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - grafkelder**' mag een grafkelder worden gebouwd met als maximum bouwhoogte de bestaande bouwhoogte.

### 7.3     **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en/of het normale onderhoud;
- b. het gebruik van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- c. het gebruik van de gronden als sport- en/of wedstrijdterrein;
- d. het gebruik van de gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-)miegsport.



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

### *7.4.1 Verbod*

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het verwijderen van landschapselementen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- g. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- j. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, dijken, dammen en vlonders.

### *7.4.2 Uitzonderingen*

Lid 7.4.1 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 of die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet;
- e. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- f. vanwege verkeersveiligheid.
- g. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist.

### *7.4.3 Toelaatbaarheid*

De andere werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de natuurlijke, landschappelijke, geo-(morfo-)logische en/of bodemkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 8 Recreatie - Recreatiewoning

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- b. bos;
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

waarbij geldt dat buiten de recreatiewoning de functie bos van primaire betekenis is;

met daarbijbehorende bebouwing - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen -, tuinen, erven, terreinen, parkeer-, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Op de voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 8.2.1 Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één recreatiewoning toegestaan, dan wel het ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden.

#### 8.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen zijn niet toegestaan.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

### 8.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. een goede woonsituatie;
  3. landschappelijke inpassing
  4. de milieusituatie
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  6. de verkeersveiligheid;
  7. de sociale veiligheid.
  8. de externe veiligheid
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel 30 lid 30.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

## **8.4 Afwijken van de bouwregels**

### *8.4.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **8.2.1 onder b** en ten behoeve van een energieneutrale recreatiewoning de inhoud te vergroten tot maximaal 330 m<sup>3</sup>.

## Artikel 9 Verkeer

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden, met dien verstande dat niet meer dan het bestaande aantal rijstroken is toegestaan;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, met daarbij behorende kunstwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en groenvoorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

## Artikel 10 Verkeer - Railverkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen, waaronder begrepen de (ongelijkvloerse) kruisingen met wegen en watergangen, alsmede voorzieningen ter reducering van het spoorweglawaai; met daarbij bebouwing, erven, terreinen, water en groenvoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Railverkeer**' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 10.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat een eenmalige vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- b. de maatvoering mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.

#### 10.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan

#### 10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf.

## Artikel 11 Wonen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep en bedrijf;
- bed & breakfast;
- theetuin
- de waterhuishouding;
- cultuurhistorische waarden;
- activiteiten ter plaatse van de aanduiding die in onderstaande tabel is opgenomen, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Funcctieaanduiding	Activiteit
'caravanstalling'	Caravanstalling
'kantoor'	Kantoor en reclamebureau
'opslag'	Opslag
'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk meubelmakerij'	Ambachtelijke meubelmakerij

met daarbij behorende bebouwing, tuinen en erven;

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

### 11.2 Bouwregels

- Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- Ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**' staat bebouwing waaraan geen aanpassingen mogen worden gedaan die de karakteristiek van de bebouwing aantast. Eventuele vernieuwing en renovatie is alleen mogelijk als de gemeente schriftelijk instemt en indien het Oversticht positief adviseert;
- Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - voorwaardelijke verplichting 2**' is het niet toegestaan bouwwerken te realiseren en te slopen, mits een positief advies van de monumentencommissie en de RCE is verkregen.

#### 11.2.1 Woningen

Voor woningen gelden de volgende regels:

- de afstand van een woning tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal, en met dien verstande dat:
  - aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen uitgesloten - woning**' geen woningen zijn toegestaan;
- de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 70° bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakhelling**' geen maximum dakhelling geldt;

- g. bestaande afwijkingen in maten en afmetingen van woningen mogen gehandhaafd worden.

#### 11.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. 100 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
  2. 150 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4,5 m bedragen tenzij in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald, dan geldt maximaal de daarin opgenomen bouwhoogte;<sup>e</sup>
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan gebouwd en op geen grotere afstand dan 15 m ten opzichte van de woning, tenzij:
  1. in een erfinrichtingsplan die is opgenomen als bijlage bij de regels anders is bepaald, en/of
  2. sprake is van een inpandig bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - inpandige bijbehorende bouwwerken**'; en/of;
  3. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijbehorende bouwwerken**';
  4. sprake is van een bestaande situatie.
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - inpandige bijbehorende bouwwerken**' zijn uitsluitend inpandige bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 4,5 m en 10 m mogen bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan mogen gehandhaafd worden;

#### 11.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - poort**' mag één poort worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 6 m;
- b. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de woning of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- d. voor het realiseren van een zonnenveld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik, gelden de volgende richtlijnen en voorwaarden:
  1. een zonnenveld is alleen mogelijk als er geen passend dakoppervlak beschikbaar is.
  2. als binnen de woonbestemming sprake is van te veel schaduwwerking, is het mogelijk aangrenzend aan het bestaande erf (woonbestemming) een zonnenveld te realiseren.
  3. de oppervlakte niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>.
  4. het geheel wordt landschappelijk ingepast, inclusief een groenafscherming en een maximale hoogte zoals aangegeven is in de welstandsnota

### 11.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. een goede woonsituatie;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de sociale veiligheid.

- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in lid **30.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 11.4 Afwijken van de bouwregels

### 11.4.1 Afwijken

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

- a. lid **11.2 onder c** en toestaan dat bouwwerken worden gerealiseerd zonder positief advies van de monumentencommissie en de RCE is verkregen, mits geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden plaatsvindt
- b. lid **11.2.1 onder c** en toestaan dat het totale pand, waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakte, volledig wordt benut waarbij het oppervlak van een aangebouwd bijgebouw (voormalige bedrijfsgebouw) komt te vervallen;
- c. lid **11.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- d. lid **11.2.1 onder f** ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, dan wel de toepassing van een platte dakafdekking;
- e. lid **11.2.2 onder a** voor de vergroting van de oppervlakte met 20 m<sup>2</sup> voor het bouwen van een carport, waarbij de totale maximale oppervlakte aan vergunde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. lid **11.2.2 onder b** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 4 meter;
- g. lid **11.2.2 onder e** en toestaan dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 4 m achter of voor de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd, indien het ruimtelijk niet mogelijk is om aan lid **11.2.2 sub e** opgenomen afstand te voldoen.
- h. lid **11.2.2 onder e** en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning meer dan 15 m mag bedragen.
- i. lid **11.2.2 onder a sub 1** en toestaan dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m<sup>2</sup> mag bedragen mits:
  1. de natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
  2. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door deze afwijking niet onevenredig worden geschaad;
  3. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd
  4. de bijbehorende bouwwerken in redelijke verhouding staan met het woonhuis en het perceel.
- j. lid **11.2.1 onder a** en toestaan dat deze afstand wordt verminderd indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder is gebleken dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen en de Wet geluidhinder geen bezwaar bestaat;
- k. lid **11.2.3 onder 2** als aannemelijk is gemaakt dat niet binnen de woonbestemming of aansluitend een zonneveld opgericht kan worden;
- l. lid **11.2.3 onder 3** en toestaan dat een groter oppervlak is toegestaan als aangetoond is dat er meer oppervlak nodig is om in het eigen elektriciteitsgebruik te voorzien.

### 11.4.2 Afwegingskader

Een in lid 11.4.1 **onder b t/m l** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



## **11.5 Specifieke gebruiksregels**

### *11.5.1 Strijdig gebruik*

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

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

### *11.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing bestaande plannen*

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen niet voor uitvoering van de plannen op het perceel volgens Bijlage 3 voor de locatie Tolhuisweg 6 en Bijlage 4 voor de locatie Tolhuisweg 8 zoals behorend bij deze regels, en de percelen niet volledig in overeenstemming met genoemde bijlagen zijn ingericht en na inrichting niet in stand worden gehouden;

### *11.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Rechterensedijk 6-8*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Rechterensedijk 6 en Rechterensedijk 8 zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 5 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Rechterensedijk 6 en Rechterensedijk 8 worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 5 bijgevoegde erfinrichtingstekening.

### *11.5.4 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering Rechterensedijk 6*

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Rechterensedijk 6 zonder het saneren van de aanwezige bodemverontreinigingen conform het als Bijlage 6 bijgevoegde saneringsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Rechterensedijk 6 worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan het saneren van de aanwezige bodemverontreinigingen conform het als Bijlage 6 bijgevoegde saneringsplan.

### *11.5.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Poortwoning*

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 7 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 7 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elke geval gerekend het realiseren van nieuwe gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de Dalmsholterweg 1A zonder te voldoen aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 10.

#### *11.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Dalmsholterweg 1A*

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Dalmsholterweg 1A zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 8 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Dalmsholterweg 1A worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 8 bijgevoegde erfinrichtingstekening.
- c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elke geval gerekend het realiseren van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' zonder te voldoen aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 9.

#### *11.5.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Schaapskooiweg 8*

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Schaapskooiweg 8 zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 11 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de Schaapskooiweg 8 worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 11 bijgevoegde erfinrichtingstekening.
- c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elke geval gerekend het verbouwen van bestaande gebouwen ter plaatse van de Schaapskooiweg 8 zonder te voldoen aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 10.

#### *11.5.8 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Schaapskooiweg (ong.)*

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 12 bijgevoegde erfinrichtingstekening;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de als Bijlage 12 bijgevoegde erfinrichtingstekening.
- c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elke geval gerekend het realiseren van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' zonder te voldoen aan de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 10.

#### *11.5.9 Voorwaardelijke verplichting sloop*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe woningen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van de in Bijlage 13 opgenomen sloopopgave;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe woningen overeenkomstig de in 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 13 opgenomen sloopopgave.

## **11.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *11.6.1 Afwijken voor boerderijkamers*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **11.5.1** ten behoeve van recreatief nachtverblijf in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (boerderijkamers), onder de voorwaarden dat:

- a. de hiertoe aan te wenden oppervlakte van de bij de woning behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het aantal slaapplekken niet meer dan 15 bedraagt;
- d. er geen kookgelegenheid aanwezig mag zijn in de boerderijkamers;
- e. wordt voorzien in landschappelijke inpassing in welk kader een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- f. de aanvrager kenbaar maakt op welke wijze permanente bewoning wordt tegengegaan.

### *11.6.2 Afwijken voor gastenverblijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5 ten behoeve van nachtverblijf in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning, onder de voorwaarden dat:

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

### *11.6.3 Afwegingskader*

Een in lid **11.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### *11.6.4 Afwijken voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **11.5.2** tot en met 11.5.8 indien in plaats van de landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 3 tot en met Bijlage 12 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden

## 11.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.7.1 Bevoegdheid

#### a Wijziging van voormalige boerderijen naar andere functies of splitsen

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

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

### 11.7.2 Voorwaarden voor wijziging

Wijziging kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden dat:

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

## Artikel 12 Leiding - Gas

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Leiding - Gas'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van gas door een midden-en hogedruk gastransportleiding;
- b. met de daarbij behorende belemmeringenstrook;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan voor de dubbelbestemming **'Leiding - Gas'**.

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

#### 12.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak ten behoeve van de dubbelbestemming **'Leiding - Gas'** mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **12.2.1** en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

#### 12.3.2 Voorwaarden

De in lid **12.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

#### 12.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;

- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen, het mengen, ontginnen van gronden, het aanbrengen van drainage en overige grondbewerkingen;
- d. het zaaien en inplanten of rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet; het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *12.4.2 Uitzondering op verbod*

Het in **12.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;

#### *12.4.3 Afwegingskader*

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

## Artikel 13 Leiding - Water

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Leiding - Water'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het ondergrondse transport van water door een (hoofd)waterleiding; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'**.

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

#### 13.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, op minder dan een breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding op die gronden' worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak voor de dubbelbestemming **'Leiding - Water'** mag maximaal 2,5 m zijn.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **13.2.1** en staan toe dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

#### 13.3.2 Voorwaarden

De in **13.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de ondergrondse midden- en hogedruk gastransportleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

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

#### 13.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet- en/of ruiterspaden en het aanleggen van

- parkeerplaatsen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden;
- d. het zaaien of inplanten van bomen en andere houtopstanden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

#### *13.4.2 Uitzondering op verbod*

Het in **13.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. vanwege verkeersveiligheid.

#### *13.4.3 Afwegingskader*

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).



## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 1**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor **'Waarde - Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### *14.1.1 Voorrangsregeling*

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

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **14.1** 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 0 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### *14.3.1 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 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 0 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 0 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

#### *14.3.2 Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid **14.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **14.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 0 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

#### *14.3.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **14.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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 15 Waarde - Archeologie 2

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie 2'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### 15.1.1 Voorrangsregeling

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

### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **15.1** 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 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 15.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van 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 50 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### 15.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid **15.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **15.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### 15.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **15.3.1** 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 16 Waarde - Archeologie 3

### 16.1 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.

#### 16.1.1 Voorrangsregeling

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

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **16.1** 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 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 16.3.1 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 30 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 50 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 50 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en 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.

### 16.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod van lid **16.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **16.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### 16.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **16.3.1** 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 17 Waarde - Archeologie 4

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

#### 17.1.1 Voorrangsregeling

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

### 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **17.1** 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 2500 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 17.3.1 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 40 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 40 cm

- onder het maaiveld en het grondoppervlak meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### *17.3.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **17.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **17.3** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 40 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.

### *17.3.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **17.3.1** 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 18 Waarde - Archeologie 5

### 18.1 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.

#### 18.1.1 Voorrangsregeling

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

### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **18.1** 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 2500 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 18.3.1 Verbod

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

- a. het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- c. het graven, verbreden en dempen van 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 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### *18.3.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **18.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **18.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### *18.3.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **18.3** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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 blijken 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 19 Waarde - Archeologie 6

### 19.1 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.

#### 19.1.1 Voorrangsregeling

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

### 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **19.1** 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 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 19.3.1 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 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 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### *19.3.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **19.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **19.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### *19.3.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **19.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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 20 Waarde - Archeologie 7**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

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

## Artikel 21 Waarde - Archeologie 8

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 8** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### 21.1.1 Voorrangsregeling

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

### 21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **21.1** 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 2500 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 21.3.1 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 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 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### *21.3.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **21.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **21.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### *21.3.3 Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **21.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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 22 Waarde - Archeologie 9

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 9** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

#### 22.1.1 Voorrangsregeling

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

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **22.1** 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 2500 m<sup>2</sup> en;
  3. een bouwwerk waarvoor bij de plaatsing geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

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

#### 22.3.1 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 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 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2500 m<sup>2</sup> en niet behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
  - f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - g. het aanleggen van bos of boomgaard;
  - h. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
  - i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
  - j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

### 22.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod van lid **22.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **22.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> en;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;
- g. vanwege verkeersveiligheid.

### 22.3.3 *Afwegingskader*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **22.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerkzijnde, 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 23 Waterstaat - Waterkering

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 Algemeen

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

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

#### 23.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

#### 23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

#### 23.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **23.2.1** en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens op een verzoek om afwijking te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

## Artikel 24 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waterstaat - Waterstaatkundige functie** aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende (basis)bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de hoogwaterbescherming;
- b. de waterhuishouding;
- c. het bergen en afvoeren van overtollig water ten behoeve van de verruiming van de bergings- en afvoercapaciteit van één of meer watersystemen;
- d. de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;
- e. uiterwaarden;
- f. verkeer te water.

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

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Algemeen

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

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

#### 24.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

#### 24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak ten behoeve van de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterstaatkundige functie** gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

#### 24.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **24.2.1** en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

#### 24.3.2 Afwegingskader

De in **24.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in **24.1** en een verklaring van geen bezwaar van de waterstaatsbeheerder wordt verkregen.

### 24.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik ten behoeve van een andere bestemming, waardoor een onevenredige afbreuk

- aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan;
- b. het aanbrengen en instandhouden van beplanting hoger dan 2,5 m;
  - c. het realiseren van zonnevelden, vanwege de karakteristieken van het gebied en de waterhuishouding.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 25    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 26 Algemene gebruiksregels**

### **26.1 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.

### **26.2 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 27 Algemene aanduidingsregels

### 27.1 Bomenteelt

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

### 27.2 Vrijwaringszone - dijk

#### 27.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - dijk zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

#### 27.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in lid 27.2.1 niet worden gebouwd.

#### 27.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij beheerder van de dijk.

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

##### a Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het vergraven, afgraven en ophogen van gronden;
2. het egaliseren, diepploegen en -woelen van gronden
3. het aanbrengen van diepwortelende of lijnvormige beplantingen;
4. het verwijderen van landschapselementen;
5. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
6. het uitvoeren van heiverken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
8. het graven dan wel dempen, verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

##### b Uitzonderingen

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

1. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
2. die plaatsvinden ter realisering van landschappelijke inpassing, dan wel erfinrichting;
3. die plaatsvinden in het kader van een door het bevoegd gezag goedgekeurd natuurontwikkelingsplan;
4. die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer;
5. die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterhuishouding, waarop de Keur van waterschappen van toepassing is dan wel waarvoor een watervergunning is vereist;
6. voor onderhoud- of exploitatiewerkzaamheden;

7. vanwege verkeersveiligheid.

**c Afwegingskader**

De in a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

1. het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
2. bij het bevoegd gezag daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de dijk.



## Artikel 28 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:

### 28.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. per bestemmingsvlak 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.

#### 28.1.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester 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 28.1 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 28.1 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 28.1 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 energieverbruik.
4. **lid 28.1 onder a** en toestaan dat één of meerdere windturbine(s) met een as-hoogte van 20 tot 25 m gebouwd wordt onder de voorwaarden 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 dak aantoonbaar niet haalbaar is, dit via een zonnenveld op eigen erf moet zijn.

#### 28.1.2 Afwegingskader

- a. Bij de beoordeling van de regel in **lid 28.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of 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 **28.1.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing gegeven.
- c. Als voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunning in lid 28.1 en het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in 28.1.1 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 29 Algemene afwijkingsregels

### 29.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 29.1.1 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 bouw/gebruiksplan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zonder dak en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal 2/3 van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van het inrichten en gebruiken van gronden in afwijking van een landschappelijk of erfinrichtingsplan mits de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- h. het bepaalde in de regels voor de termijn waarbij inrichting en gebruik in overeenstemming moeten zijn met het voor het betreffende project in de bijlage bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan, onder de voorwaarden dat:
  1. de aanvrager aan kan tonen dat realisatie binnen de maanden termijn niet haalbaar is;
  2. de beoogde termijn van afronding van de plannen niet meer dan 10 jaar na dat het project het onherroepelijk mogelijk is geworden in de herziening van het bestemmingsplan;
  3. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel gewaarborgd is.
- i. de bestemmingsregels om binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', en 'Wonen' voor de huisvesting van twee huishoudens in één woning, inwoning mogelijk te maken met dien verstande dat:
  1. er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden, zoals de noodzakelijkheid voor de continuïteit van de bedrijfsvoering of van een sociale indicatie;
  2. er sprake dient te blijven van één woning annex bouwmassa en;
  3. de woning één hoofdingang heeft die als gemeenschappelijke verkeersruimte fungeert en de verblijfsruimten vanaf de hoofdingang bereikbaar zijn;
  4. de inhoud van de woning /de bouwmassa voor de huisvesting van twee huishoudens binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, waarbij geldt dat:
    - a. er geen sprake is van meerdere bedrijfswoningen op het perceel en;
    - b. de noodzaak voor de huisvesting van beide huishoudens voor toezicht op het bedrijf aantoonbaar noodzakelijk is.
- j. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>

en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte waarop de schuilstal wordt gebouwd minimaal 1 ha bedraagt en het perceel op een afstand van meer dan 1 kilometer van het erf van de woning van de eigenaar van de dieren ligt.

#### 29.1.2 Afwijkingsbevoegdheid toestaan nieuwe functies

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het toestaan dat gronden en bebouwing wordt gebruikt voor bedrijven in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten** en aan het afwegingskader in 29.1.5 wordt voldaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. Er wordt een erfinrichtingsplan ingediend die aantoont dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en aantoont dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en/of aantasting van de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. De milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid wordt aangetoond;
- d. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mag niet onevenredig worden beperkt;
- e. Buitenopslag voor een nieuwe functie is niet toegestaan;
- f. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van een nieuwe functies mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe functie;
- g. Parkeren voor de nieuwe functie moet op eigen perceel en bestaand erf plaatsvinden;
- h. Voor de nieuwe functie wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en/of uitritten;
- i. Bedrijven uit categorie 3 of hoger van **Bijlage 1 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;
- j. 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.

#### 29.1.3 Afwijkingsbevoegdheid vergroten bouwmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan ten aanzien van de toegestane hoeveelheid bebouwing op een bouwperceel tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> indien de toename van bebouwing 1 op 1 wordt gecompenseerd door de sloop van bebouwing in het plan, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, er geen sprake is van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden en aan het afwegingskader in 29.1.5 wordt voldaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt onderbouwd dat de vergroting van bouwmogelijkheden noodzakelijk is voor de doelmatige bedrijfsvoering en/of instandhouding van Landgoed Rechteren;
- b. De toename van bebouwing moet 1 op 1 worden gecompenseerd door sloop van bebouwing elders op een perceel wat ligt in dit bestemmingsplan;
- c. Voor wat betreft de te slopen bebouwing mag het niet gaan om bebouwing die bij recht of middels een omgevingsvergunning na sloop weer opnieuw op te richten is op de slooplocatie;
- d. Er wordt teruggebouwd op een bestaand erf;
- e. Er wordt een erfinrichtingsplan ingediend die aantoont dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en aantoont dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en/of aantasting van de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### 29.1.4 Afwijkingsbevoegdheid veetunnels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied veetunne' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde het plan ten aanzien van het realiseren van één veetunnel met bijbehorende hellingsbanen per aanduidingsvlak en wordt voldaan aan het in 29.1.5 opgenomen afwegingskader wordt voldaan.

#### *29.1.5 Afwegingskader*

Een in **29.1.1**, **29.1.2**, **29.1.3** en 29.1.4 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.

#### *29.1.6 Nadere eisen*

- a. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het bepaalde in artikel 29.1.1 onder k, nadere eisen 'Voor inwoning in de gemeente Dalfsen' stellen.
- b. Voor een besluit tot nadere eis geldt de in artikel **30** lid **30.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

#### *29.1.7 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning voor de functie 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 dat:

- a. voldaan wordt aan de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen';
- b. bij toepassing van de beleidsregels '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 30 Algemene procedureregels**

### **30.1 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 31 Algemene wijzigingsregels

### 31.1 Wijzigingsbevoegdheid

#### 31.1.1 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 14**', '**Artikel 15**', '**Artikel 16**', '**Artikel 17**', '**Artikel 18**', '**Artikel 19**', '**Artikel 21**', '**Artikel 22**' 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.

#### 31.1.2 Verschuiven bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming **Wonen** te veranderen, onder de voorwaarde dat:

- a. de oppervlakte met de bestemming **Wonen** niet toeneemt
  - b. de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst;
  - c. het aantal woningen in het bestemmingsvlak niet toeneemt;
  - d. natuurlijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving niet worden aangetast;
  - e. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.
- de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven door wijziging niet onevenredig worden geschaad.
- f. op het gewijzigde bestemmingsvlak het bepaalde in **Artikel 11 Wonen** van overeenkomstige toepassing is;

## **Artikel 32 Overige regels - Algemeen**

### **32.1 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 33 Overige regels - Vellen houtopstanden

### 33.1 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 **33.2** opgenomen herplantplicht of andere (private) overeenkomst met een bestuursorgaan zijn aangeplant.

### 33.2 Herplantplicht

Het college van burgemeester en wethouders kan bij de omgevingsvergunning als bedoeld in lid **33.1** en de toestemming als bedoeld in lid **33.1 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 **33.1 onder 8** is uitgevoerd.

### 33.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid **33.1** wordt geweigerd als de belangen van de verlening niet opwegen tegen het belang van behoud 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 34 Overige regels - Parkeren

### 34.1 Parkeer, laad- en losruimte

#### 34.1.1 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.

#### 34.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 34.1.1** 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.

#### 34.1.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde in **lid 34.1.1** 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 35 Overgangsrecht

#### 35.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 35.1.1 *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.

##### 35.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van **35.1.1** een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **35.1.1** met maximaal 10%.

##### 35.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

**35.1.1** 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.

#### 35.2 Overgangsrecht gebruik

##### 35.2.1 *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.

##### 35.2.2 *Verbod verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **35.2.1**, 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.

##### 35.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in **35.2.1**, 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.

##### 35.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

**35.2.1** 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 36 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**"Regels van het 21e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Landgoed Rechteren".**

## 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.

