

BESTEMMINGSPLAN BOSKAMP 2016

GEMEENTE OLST-WIJHE

COLOFON

Plannaam	bestemmingsplan Boskamp 2016
Plannummer	NL.IMRO.1773.BP2016006002-0301
Datum	februari 2017
Status	vastgesteld
Opdrachtgever	Gemeente Olst-Wijhe
Projectleider Witpaard	Johan Drenth
Projectnummer	1773.030SW16

Boskamp 2016

Inhoudsopgave

TOELICHTING	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Situering en begrenzing van het plangebied	9
1.3 De planologisch-juridische regeling	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Nationaal beleid	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3 Onderzoek	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Infrastructuur	19
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	19
3.4 Ecologie	21
3.5 Water	22
3.6 Geluid	25
3.7 Bedrijven en milieuzonering	27
3.8 Bodem	27
3.9 Luchtkwaliteit	28
3.10 Externe veiligheid	28
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Wonen	31
4.3 Maatschappelijke voorzieningen	31
4.4 Winkels	31
4.5 Horecavoorzieningen	31
4.6 De openbare ruimte	31
4.7 Parkeren	31
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	39
7.1 Inspraak	39
7.2 Overleg	39

REGELS		41
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3	Agrarisch	51
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	52
Artikel 5	Bedrijf	55
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	57
Artikel 7	Groen	58
Artikel 8	Horeca	59
Artikel 9	Maatschappelijk	60
Artikel 10	Maatschappelijk - Begraafplaats	61
Artikel 11	Sport	62
Artikel 12	Tuin	63
Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied	64
Artikel 14	Wonen	65
Artikel 15	Waarde - Archeologie - 1	69
Artikel 16	Waarde - Archeologie - 2	71
Artikel 17	Waarde - Archeologie - 3	73
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	75
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 19	Algemene bouwregels	76
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 22	Overige regels	81
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	83
Artikel 23	Overgangsrecht	83
Artikel 24	Slotregel	85
Bijlagen		87
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	89
Bijlage 2	Voorbeeldlijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	91
Bijlage 3	Staat van horeca-activiteiten	93
Vaststellingsbesluit		95

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan voor Boskamp, vastgesteld op 25 september 2006, is toe aan een update. Beleid en regelgeving zijn niet allemaal meer actueel en bovendien mogen de bestemmingsplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet ouder zijn dan tien jaar. Tevens biedt een gedateerd bestemmingsplan met dito regelgeving onvoldoende handvatten om bestaande kwaliteiten te beschermen en gewenste ontwikkelingen te faciliteren.

Dit bestemmingsplan 'Boskamp 2016' vervangt als het onherroepelijk is geworden het vigerende bestemmingsplan Boskamp, als ook diverse wijzigingsplannen, vrijstellingen / ontheffingen / afwijkingen en partiële herzieningen.

1.2 Situering en begrenzing van het plangebied

Boskamp ligt ten oosten van het dorp Olst. Het plangebied beslaat het feitelijke dorpskerngebied. Op de afbeelding hieronder is dit weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3 De planologisch-juridische regeling

1.3.1 Het bestemmingsplan 'Boskamp 2016'

Het bestemmingsplan "Boskamp 2016" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding (plankaart), schaal 1:1000 tek. no. NL.IMRO.1773.BP2016006002-0301;
- regels.

1.3.2

De toelichting

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn opgenomen.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort het onderzoek van het plangebied (historisch en ruimtelijk-functioneel). In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de functies en de wijze waarop deze in het plan zijn opgenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en voorziet deze van een nadere toelichting. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 gaat in op de resultaten van het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Voor het nationale ruimtelijke en mobiliteitsbeleid geldt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie is in 2013 in werking getreden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn de volgende nationale belangen van toepassing:

- Nationaal belang 4 'Efficiënt gebruik van de ondergrond': In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe met dit belang rekening is gehouden.
- Nationaal belang 8 'Verbeteren van de milieukwaliteit': In hoofdstuk 3 is ook aandacht geschonken aan de verschillende milieuaspecten.
- Nationaal belang 13 'Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen': Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, hetgeen inhoudt dat er geen ontwikkelingen in het plangebied zullen plaatsvinden. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het SVIR. Er vinden geen stedelijke ontwikkelingen plaats of ontwikkelingen waarvan de regionale behoefte moet worden onderzocht, daarom hoeft niet nader te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Gezien het actualiserend karakter van dit bestemmingsplan is er geen strijdigheid met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft regels over onderwerpen van nationaal belang, zoals onder andere het kustfundament, de grote rivieren, waterkeringen, hoofd(spoor)wegen en de elektriciteitsvoorziening.

Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, worden geen bestemmingen opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar (artikel 2.6.9 lid 2 Barro).

Op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bedraagt de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken 118 m. In het plangebied worden geen bouwwerken toegelaten met een dergelijke hoogte. Om die reden wordt geen gebiedsaanduiding opgenomen voor het radarverstoringsgebied.

Conclusie

Er is geen strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. In de verordening worden regels gegeven over hoe bijvoorbeeld omgegaan dient te worden met een veelheid aan ruimtelijke aspecten.

De provincie definieert Ruimtelijke kwaliteit als: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is". Of duurzamer gesteld: Wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bieden dorpen en kernen weer andere leefmilieus dan het stedelijk gebied. De eigenheid kan gevonden worden door de eigen karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Door middel van het Uitvoeringsmodel wordt duidelijk of een actie daadwerkelijk bijdraagt aan die gezamenlijke visie. Het model is gebaseerd op drie niveaus, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes.
2. Ontwikkelingsperspectieven.
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes (of-vraag)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de Europese Unie, het rijk of de provincie. Ook wordt in deze fase de "SER-ladder" gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere gebieden voor reservering en bescherming van waarden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Het plan betreft een actualisatie. Voor het actualiseren van een bestemmingsplan heeft de of-vraag minder betekenis. Er zijn geen ontwikkelingen die moeten worden afgezet tegen generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven (waar-vraag)

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar kan worden ontwikkeld. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de flexibiliteit voor de toekomst.

De relevante ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied zijn:

- Woonwijk (Boskamp)
- Zone ondernemen met Natuur en Water (buiten de EHS) (in het noordoosten en het zuidwesten van het plangebied)

Gebiedskenmerken (hoe-vraag)

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit benaderen via de gebiedskenmerkencatalogus. In de catalogus gaan ze uit van een viertal lagen, de zogenaamde lagenbenadering:

- De natuurlijke laag: in deze laag heerst de logica van de ondergrond en het watersysteem en hoe abiotische en biotische processen daarop.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap: in deze laag gaat het om het ten nutte maken van het landschap ten behoeve van agrarische productie.
- De stedelijke laag: in deze laag draait het om sociale en fysieke dynamiek en diversiteit van de steden, dorpen en landstadjes en het verbindende netwerk er tussen van wegen, paden, spoorwegen en kanalen.
- Lust- en leisurelaag: in deze laag komen natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over beleving (onder andere recreatie) en identiteit (cultuurhistorie).

Door ontwikkeling conform de gebiedskenmerkencatalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen (en steden) versterkt. Dat geldt in het bijzonder voor de stads- en dorpsrandgebieden.

Natuurlijke laag

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

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap: De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Stedelijke laag

Woonwijken 1955-nu: Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht. Herkennen en benutten naoorlogs cultureel erfgoed.

Lust- en leisurelaag

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

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten. Het plan legt uitsluitend de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De structuurvisie "Olst Wijhe" is op 22 juni 2009 door de raad vastgesteld en bestaat uit de toekomstvisie Olst-Wijhe "Versterken van een dijk van een gemeente" en een realisatiehoofdstuk "Marsroute naar het wenkend perspectief".

De toekomstvisie Olst-Wijhe 'Versterken van een dijk van een gemeente' is een document waarin een samenhangend ontwikkelbeeld voor de hele gemeente in 2020 wordt weergegeven. De visie start met een beschrijving van het gewenste profiel van Olst-Wijhe in de toekomst, het wenkend perspectief. Vervolgens wordt de ontwikkelrichting per sector beschreven. Samen leidt dit tot een integraal structuurbeeld dat voor verschillende zones in de gemeente is uitgewerkt in een ontwikkelstrategie.

Olst-Wijhe kan zich positioneren en wil de vruchten plukken van zowel de regionale dynamiek (meer woningbouw; toerisme) als van de ligging in de luwte (het belang van natuur, landschap, water en recreatie neemt toe).

In 2011 is de structuurvisie geactualiseerd. Het woningbouwprogramma is naar beneden bijgesteld. Woningbouw voor de lokale behoefte wordt in principe gerealiseerd in of nabij de kernen Olst en Wijhe en de overige kleine kernen. De additionele woningbouwopgave (voor zover nog van toepassing) wordt geconcentreerd in Olst en Wijhe. Hierdoor is het effect van de nieuwbouw op het behoud van de voorzieningen het grootst.

Voor Boskamp heeft de actualisering als gevolg dat er beperkte woningbouw plaatsvindt op de hoek Boskamp/Eikelhofweg en op locatie Boskamp (vijf starterswoningen).

2.3.2 Woonvisie 2016-2020

In 2016 is de woonvisie 2016-2020 in samenwerking met de inwoners van de gemeente opgesteld.

De gemeente Olst-Wijhe wil een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen. Dit vertaalt zich in de volgende uitgangspunten:

- De gemeente streeft naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- De gemeente streeft naar een passend aanbod van voorzieningen in de verschillende kernen. Een passend aanbod betekent dat rekening wordt gehouden met verschillen in schaalgrootte en dat bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden.
- De gemeente kent een rijke differentiatie aan woonmilieus en sluit aan bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners. De voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.

- Alle doelgroepen worden zo goed mogelijk bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden en jongeren met een kleine beurs die willen starten op de woningmarkt.
- Een aantrekkelijk woonklimaat betekent dat gemeente zich sterk maakt voor leefbare wijken en kernen met veel groen en met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Ook opteert de gemeente voor behoud van goede vervoersverbindingen naar Deventer, Zwolle en Raalte.
- De gemeente wil inzetten op een duurzame woonomgeving. De ambitie is om in de toekomst energieneutrale kernen te ontwikkelen. Daarbij richt de gemeente zich op energie neutrale nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op samenwerking op wijk- en kernniveau om collectief in te zetten op een duurzaam veilige en leefbare woonomgeving.

De kracht van Olst-Wijhe als woongemeente zit met name in de bijzondere ligging aan de IJssel tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle. Daarbij beschikt de gemeente over een prima voorzieningenniveau, afgezet tegen de schaal van onze gemeente en kernen, en kennen het uitstekende verbindingen met de beide genoemde Hanzesteden. Ook is het prettige leef- en woonklimaat met gevarieerde woonmilieus, actief noaberschap en een bloeiend verenigingsleven een duidelijke plus. Dit sterke profiel kan nog sterker worden ingezet voor promotie van de gemeente.

Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zullen in de komende decennia in principe niet meer aan de orde zijn. Daar waar mogelijk wordt voor inbreiding in plaats van uitbreiding gekozen. Als inbreidingslocaties kiest de gemeente primair voor plekken die vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om herontwikkeling vragen, bijvoorbeeld leegstaand vastgoed.

2.3.3

Welstand

De huidige Welstandsnota 2004 is complex van aard en voor burgers en zelfs specialisten lastig te doorgronden. De raad heeft daarom besloten eenvoudiger welstandsbeleid op te laten stellen als integraal onderdeel van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Met de vaststelling van deze nota komen de hier geformuleerde spelregels in de plaats van de gemeentelijke welstandsnota uit 2004.

Het welstandbeleid zorgt voor een aanvulling op het bestemmingsplan. Het richt zich op zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het gaat om het ontwerp van gebouwen, de kleuren, het materiaalgebruik, de detaillering van ramen en deuren, versieringen, de stijl, modern, jaren dertig of klassiek. Met welstandseisen kan voorkomen worden dat een plan of een project afbreuk doet aan de kwaliteit van het gebied waarin het zich bevindt.

De gemeente richt zich op het beschermen van de waardevolle locaties en gebieden. Voor de overige gebieden wordt juist meer vrijgelaten en gelden er minder regels. De differentiatie in welstandseisen (hierna te noemen 'spelregels') wordt daarom gereduceerd tot vier. Het stedelijk gebied en het landelijk gebied worden beide opgedeeld in een gebied waarvoor het welstandsniveau 'goed' geldt en een gebied waarvoor het welstandsniveau 'extra' geldt. Het niveau 'goed' is de basis. Daarbij gaat het om wat algemeen als redelijk, niet overdreven, acceptabel wordt ervaren. Het niveau 'extra' wordt verwacht in gebieden met een hoge belevingswaarde en waardering. Hier gelden nog enkel aanvullende spelregels. In het stedelijke gebied zijn de historische kernen, de hoofdroutes en de randen van extra belang. In het landelijke gebied zijn dat de landgoederen en hun omgeving, de historische routes en de hoofdroutes. Hier vraagt de gemeente om extra kwaliteit.

De raad kan in bijzondere gevallen voor specifieke gebieden een beeldkwaliteitplan vaststellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid. Advisering door de welstandscommissie wordt vervangen door advisering door 'de adviseur ruimtelijke kwaliteit' bij plannen met een grote ruimtelijke impact. Hierdoor gaan de generieke welstandsleges gaan omlaag.

2.3.4

Dorpsontwikkelingsplan

In 2012 is het dorpsontwikkelingsplan Boskamp opgesteld door Boskampenaren zelf in samenwerking met externen en de gemeente. Er zijn zes werkgroepen gevormd met elk een ander thema. Het betreft de volgende werkgroepen:

- Leefbaarheid
- Buurtwinkel Boskamp
- Kinderen
- Jongeren
- Groen
- Verkeersveiligheid

Deze werkgroepen hebben ieder een plan van aanpak gemaakt voor hun ideeën en deze ingediend bij de gemeente. Naar aanleiding van deze plannen is een budgetverdeling gemaakt en is er gestart met het uitvoeren van de plannen.

In het Dorpsontwikkelingsplan is woningbouw niet als prioritaire pijler aangewezen. Alhoewel er wensen voor woningbouw bestaan in Boskamp, zijn er vooralsnog geen concrete ontwikkelingsplannen voor woningbouw ingediend bij de gemeente. Er is mede daarom in dit bestemmingsplan geen ruimte geboden voor nieuwe woningen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Het plan legt uitsluitend de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Hoofdstuk 3 **Onderzoek**

3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

3.2 Infrastructuur

De Koekoeksweg, Eikelhofweg, Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg bepalen de structuur van het wegennet rond en in de kern Boskamp. Laatstgenoemde wegen ontsluiten de in het dorp aanwezige woonerven. De woonerven zijn ingericht als 30-km gebied en manifesteren zich als verblijfsgebieden. De Boskamp mondt uit op de Eikelhofweg/Koekoeksweg, de verbindingsweg(en) naar Olst, Wesepe en Diepenveen. Het grotendeels vrijliggende fietspad maakt deel uit van de gemeentelijke hoofdfietsroute. Centraal in het dorp is een dorpsersf te herkennen, dat zich laat opsplitsen in deelgebiedjes: het dorpsplein, het schoolplein, het kerkelijk plein (entree kerk en tuin met pastorie) en het Boskampplein.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.1 Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een toelichting te zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het kerkdorp Boskamp ligt op de overgang van het rivierenlandschap naar het dekzandlandschap in de komvlakte. Het dorp zelf ligt op enkele lage en hoge dekzandruggen. Oorspronkelijk was Boskamp een havezathe, waarvan de vroegste beschrijving dateert van 1404. Onder bescherming van de havezathe werd een kerk gesticht. Rondom de kerk verrees vervolgens bebouwing waarin zich ambachtslieden en kooplui vestigden. In de Hervorming gingen de parochianen in Olst en omgeving tot het protestantisme over, maar de bevolking rond de havezathe bleef katholiek. Zodoende bleef de kern Boskamp het verzorgingspunt van de gelijknamige parochie.

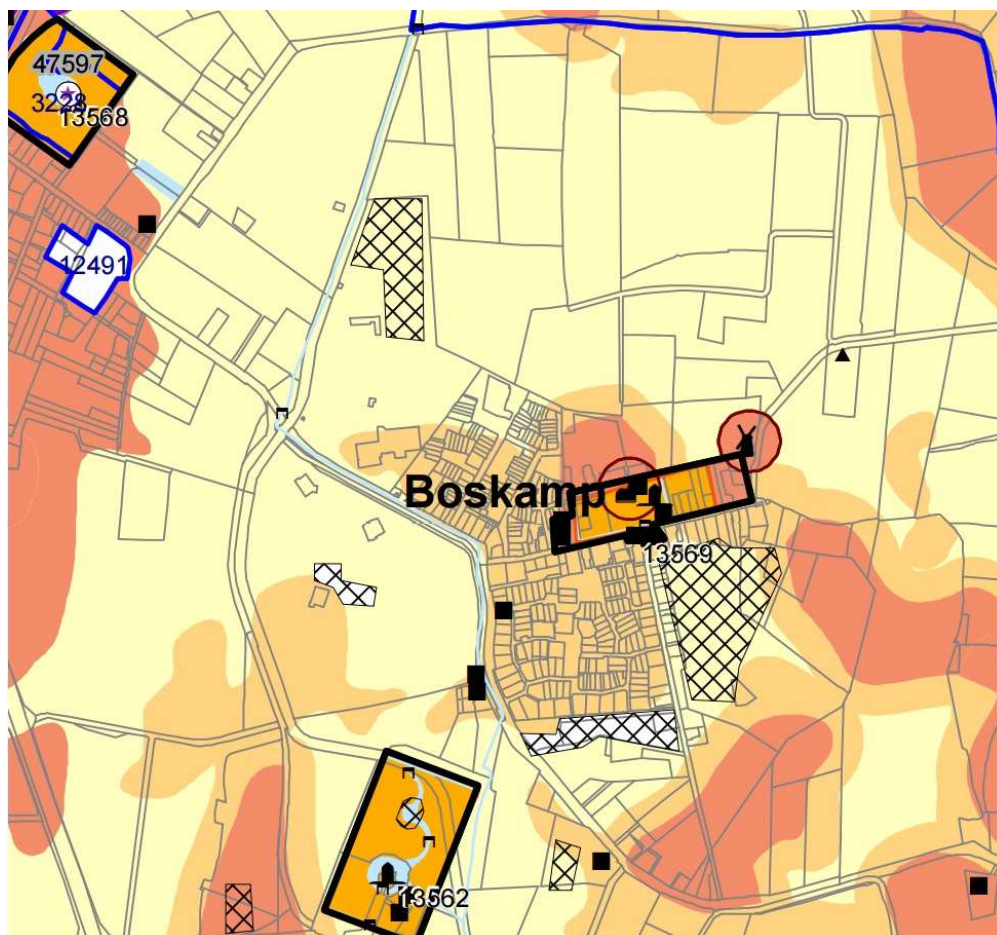
3.3.2 Monumenten

In Boskamp bevinden zich meerdere monumenten, één gemeentelijk monument en twee rijksmonumenten. Het gemeentelijke monument betreft een boerderij uit 1850 genaamd 'De Denekamp' en staat aan de Dingshofweg 3. De rijksmonumenten betreffen de Sint-Willibrordkerk en de bijbehorende pastorie gelegen aan de Boskamp 25.

3.3.3

Archeologie

Het voorliggende plan is een conserverend plan. Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Olst-Wijhe blijkt het plangebied voor het overgrote deel een middelhoge verwachting heeft. Voor een klein deel in het noorden geldt een hoge verwachting. Van het gedeelte dat een fel oranje kleur heeft is de archeologische waarde bekend. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Olst-Wijhe



Afbeelding: Legenda archeologische verwachtingskaart Olst-Wijhe

Met de archeologische waarde wordt rekening gehouden door het opnemen van dubbelbestemmingen, die onder voorwaarden verplichten tot onderzoek.

Buitengebied

1. Hoge verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Het plangebied is het gebied waar de bodem wordt verstoord.
2. Middelhoge verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
3. Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 10 ha.

Bebouwde kom

1. Hoge verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
2. Middelhoge verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 250 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
3. Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5 ha.

Archeologische waarde (AMK-terreinen)

Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ en geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regioarcheoloog.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden in het plangebied.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

3.4

Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. In deze gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur een vergunningplicht. De provinciale overheid is hiervoor verantwoordelijk.

Het Natura 2000 gebied dat het dichtst bij het plangebied ligt, is het gebied 'Rijntakken'. Dit ligt op circa 1,3 km afstand.

Aangezien er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen, hoeft een natuurtoets ten behoeve van de gebiedsbescherming niet plaats te vinden. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat onderzoek wel nodig kan zijn.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden in het plangebied.

Initiatiefnemers van herbouw binnen de kaders van dit plan moeten zelf voor een natuurtoets zorgen.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie.

3.5

Water

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied heeft overlap met 'Beekdal Zandwetering', 'Primair watergebied' en 'Invloedszone watergangen'. Omdat het plan sterk consoliderend is en geen nieuwe ontwikkelingen toe staat, is de overlap met 'Beekdal Zandwetering', 'Primair watergebied' en 'Invloedzone watergangen' t.a.v. de waterhuishouding geen probleem.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.



Afbeelding: Dijkkring 53

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1000 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

Voor de dijkkring 'Salland' geldt dat er ter hoogte van het plangebied Boskamp er sprake is van minder overstromingsrisico dan de delen van de dijkkring in de richting van Wijhe en Zwolle. Dat betekent dat er bij een eventuele overstroming in het gebied voldoende tijd aanwezig is voor de verschillende bevolkingsgroepen om zich op basis van zelfredzaamheid te redden. Indien noodzakelijk kan bij een maximale overstroming van 2 meter naar de tweede woonlaag worden gevluht (de zogeheten verticale evacuatie). Opgebouwd vanuit het principe van de meerlaagse veiligheid betekent dit:

Laag 1: Het beperken risico overstroming

Momenteel wordt gewerkt aan de diverse hoogwatergeulen (NURG/Ruimte voor de Rivier). Er worden ook in de buurt enkele KRW geulen gegraven, maar dat is vanuit optiek flora en fauna en niet ter voorkoming van overstromingen.

Laag 2: Inrichting van het gebied

Gezien de aard van dit bestemmingsplan is er geen sprake van een inrichtingsvraagstuk waaraan getoetst kan worden. Het betreft een sterk conserverend plan.

Laag 3: Betere organisatorische voorbereiding op een mogelijke overstroming

De gemeente Olst-Wijhe heeft een rampenplan. Onderdeel daarvan is "Hoe te handelen bij een overstroming". Er wordt ook voorlichting gegeven zodat de bewustwording over de gevaren bij burgers groeit. Zo weten mensen wat ze kunnen doen in geval van nood. Alle inwoners zijn/worden daarover geïnformeerd.

3.6

Geluid

Geluid vanwege wegverkeer

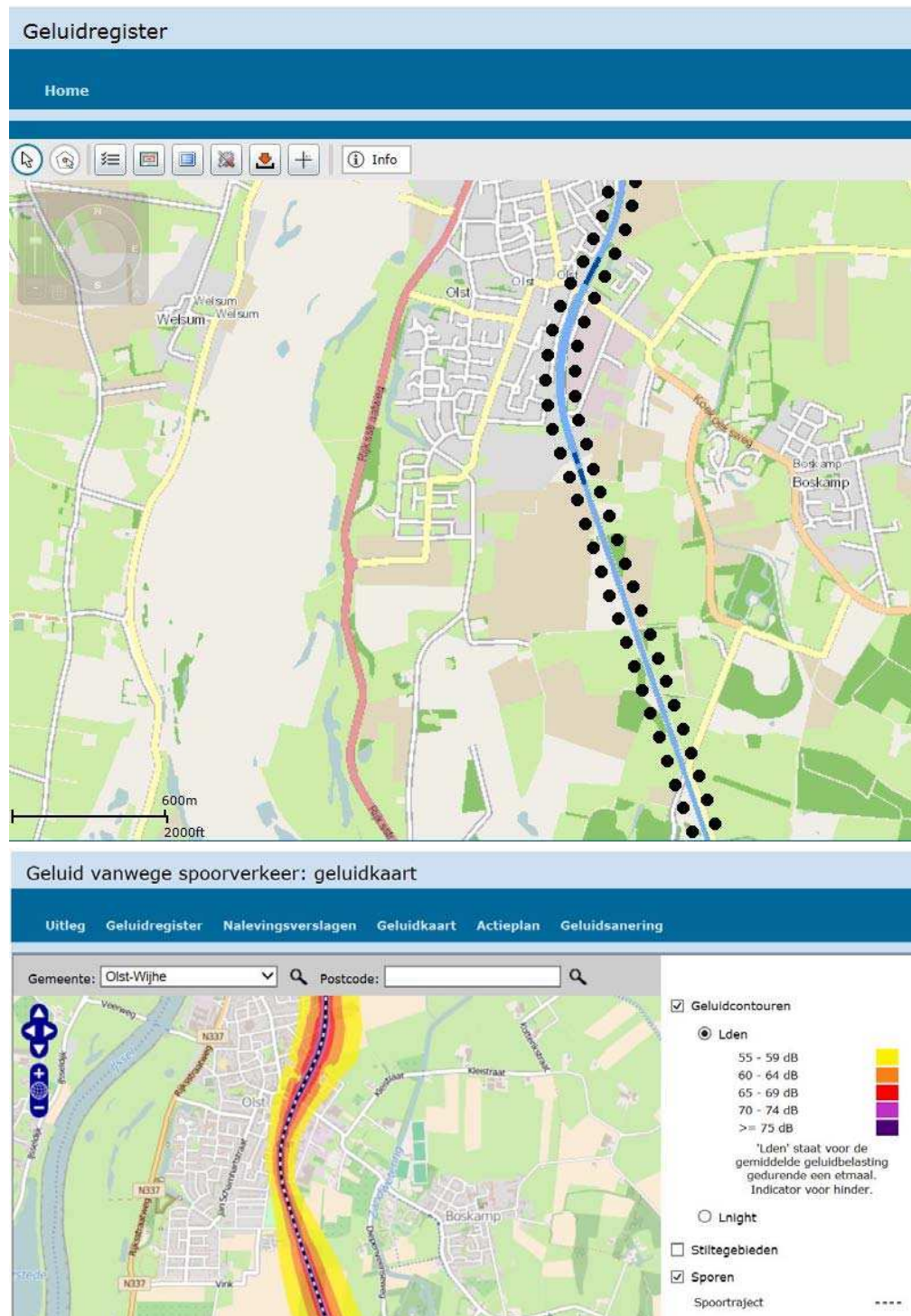
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als woonerf. Bij de 30 km/uur wegen en woonerven dient wel te worden bezien of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan worden de als ten hoogste toelaatbare geluidswaarden in acht genomen. Dit geldt niet indien op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan de weg reeds aanwezig was en de woningen, geluidgevoelige gebouwen en terreinen reeds aanwezig of in aanbouw waren. Dit is hier het geval.

Geluid vanwege het spoor

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder of tot een zone op basis van de geluidplafondkaart, worden ter zake van de geluidsbelasting vanwege de spoorweg de ten hoogst toelaatbare waarden in acht genomen (artikel 4.1 Besluit geluidhinder). Dit geldt niet voor een reeds aanwezige spoorweg en reeds aanwezige woningen.

De spoorweg bij Olst is opgenomen op de geluidplafondkaart (Regeling geluidplafondkaart milieubeheer) en heeft, gelet op het geluidregister en op artikel 1.4a Besluit geluidhinder, een zone van 300 m. Deze valt niet over het plangebied.



Geluid vanwege industrieterreinen

De in Boskamp gelegen locaties met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' zijn geen industrieterreinen in de zin van de Wet geluidhinder. Er geldt geen geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

De 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Als op een bestaande locatie bestaande woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven liggen, dan is het niet de bedoeling om met deze publicatie de aanvaardbaarheid te toetsen.

Onderzoek naar bedrijven en milieuzonering kan dus achterwege worden gelaten.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.8 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan.

Indien sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning bouwen aan de orde komen.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

3.9

Luchtkwaliteit

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

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

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 (van de wet) opgenomen grenswaarde (die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen), of;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 (van de wet) een grenswaarde is opgenomen, of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan bevat geen mogelijkheden voor dergelijke ontwikkelingen. De luchtkwaliteit zal dus niet "in betekenende mate" verslechteren. Aan het bepaalde betreffende luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

3.10

Externe veiligheid

3.10.1

Algemeen

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico $PR = 10^{-6}$ /jaar en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico $PR = 10^{-6}$ /jaar.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

3.10.2 Inrichtingen

In de omgeving van Boskamp bevinden zich twee vleesverwerkende bedrijven. Deze liggen op een zodanige afstand dat dit geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

3.10.3 Buisleidingen

Ten oosten van Boskamp ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze buisleiding ligt op een zodanige afstand dat dit geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

3.10.4 Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de omgeving van Boskamp bevinden zich geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Conclusie

In het kader van het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal, voor zover noodzakelijk, worden ingegaan op de planregeling. Ten aanzien van de juridische planregeling, waarbij meer gedetailleerd wordt ingegaan op de planvoorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4.2 Wonen

Het wonen is onderverdeeld in twee categorieën. Binnen de bestemming 'Wonen' bevinden zich de woningen in Boskamp zelf. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' bevinden zich woningen bij/in het zorgcomplex Overkempe en bij/in het verzorgingshuis St. Willibrord.

4.3 Maatschappelijke voorzieningen

De scholen, de kerk, het dorps huis en het zorgcomplex voldoen aan de definitie van maatschappelijke voorzieningen en hebben daarom de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

4.4 Winkels

Winkelvoorzieningen vinden hun bestaansrecht binnen de bestemming 'Wonen' door middel van de aanduiding 'detailhandel' en binnen de bestemming 'Bedrijf'. Om de leefbaarheid van kleine kernen te bevorderen zijn winkels op een aantal locaties binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan.

4.5 Horecavoorzieningen

De horecagelegenheid aan de Boskamp 22-24 heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. Binnen het plan is de mogelijkheid vastgelegd om een geluidwerende muur te realiseren om eventuele geluidbelasting tot een minimum te beperken. Om de parkeerdruk in de openbare ruimte te beperken is parkeergelegenheid expliciet in de bestemming genoemd.

4.6 De openbare ruimte

Aan de openbare ruimte zijn in beginsel twee bestemmingen toegekend, 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen'. Gekozen is voor de zelfde verdeling als in het bestemmingsplan 'Boskamp 2006'. Binnen het bestemmingsplan bestaan beperkte mogelijkheden om over te gaan tot herinrichtingen op het moment dat dit wenselijk geacht wordt.

4.7 Parkeren

Voor het parkeren is een regeling opgenomen in de 'Algemene bouwregels' en in de 'Algemene gebruiksregels'.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is.

In een concrete situatie kan het voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom is soms de mogelijkheid opgenomen om van bepaalde regels af te wijken. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten. Hoofdstuk 2 bevat specifieke regels voor de op de plankaart gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkmogelijkheden. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Conform de SVBP zijn ze in dit hoofdstuk ondergebracht. Hoofdstuk 4 bevat het in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overgangsrecht.

5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen

Voor zover nodig worden bestemmingen hieronder van een nadere toelichting voorzien.

Voor de regels is aansluiting gezocht bij de regels zoals deze zijn vastgesteld bij het bestemmingsplan "Kleine Kernen" van de gemeente Olst-Wijhe.

Begripsbepalingen

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Ten aanzien van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw" kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als bijvoorbeeld "hobbyruimte" kan worden gebruikt als ook als garage of berging. Als de regels hierop verbijzonderingen aanbrengen, zijn deze verbijzonderingen van toepassing. Dit is het geval bij vrijstaande bijgebouwen bij woonhuizen, die niet voor directe bewoning mogen worden gebruikt.

Agrarisch

Voor de agrarische grond in het noordoosten van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

Agrarische met waarden - Landschap

Deze bestemming is toegekend aan gronden die landschappelijk waardevol zijn. Om de voorkomende landschappelijke waarden te beschermen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningstelsel).

De monumentale boom is op de plankaart aangeduid als 'monumentale boom'. De bestemmingsomschrijving voorziet in behoud van de boom. Het kappen van de boom is dan ook in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn omstandigheden denkbaar dat de boom toch moet worden geruimd, bijvoorbeeld bij ziekte of als hij aan het eind van zijn levenscyclus is. Dit wordt beoordeeld in het kader van de kapvergunning.

Bedrijf

De in het plangebied gelegen bestaande bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Voor wat betreft uitbreiding zijn bestaande rechten behouden gebleven.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Een nutsgebouw van enige afmeting is specifiek bestemd tot nutsvoorzieningen. In de overige bestemmingen zijn wel nutsvoorzieningen toegestaan, maar dan moet vooral gedacht worden aan kabels en leidingen.

Groen

De bestemming 'Groen' laat algemeen gebruikelijke voorzieningen toe. Binnen deze bestemming is nabij de sportvelden ook een mast met antenne-installatie toegestaan ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'antennemast'.

Horeca

Voor het eetcafé aan de Boskamp 24 is de bestemming 'Horeca' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geluidwerende voorzieningen en parkeervoorzieningen geregeld. Deze zijn toegestaan ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'geluidscherm' en de aanduiding 'parkeerterrein'.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is wonen ten dienste van de bestemming en voor huisvesting van het personeel toegestaan. Op de plankaart is bij de kerk de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' opgenomen. Deze aanduiding is gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische waarde.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Voor de bestaande begraafplaats is de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' opgenomen.

Sport

Gronden met de bestemming 'Sport' worden door verschillende sportverenigingen gebruikt. Met daarbijbehorende voorzieningen als een kantine, parkeervoorzieningen etc. Het toegestane bebouwingsoppervlakte is geregeld middels een maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op de plankaart is voor de tuin bij de kerk de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' opgenomen. Deze aanduiding is gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische waarde.

De monumentale boom is op de plankaart aangeduid als 'monumentale boom'. De bestemmingsomschrijving voorziet in behoud van de boom. Het kappen van de boom is dan ook in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn omstandigheden denkbaar dat de boom toch moet worden geruimd, bijvoorbeeld bij ziekte of als hij aan het eind van zijn levenscyclus is. Dit wordt beoordeeld in het kader van de kapvergunning.

Verkeers- en verblijfsgebied

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen wegen en voetgangersgebieden. Binnen deze bestemming kunnen ook parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Wonen

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² (bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis) respectievelijk 70 m² (bij een halfvrijstaand of vrijstaand woonhuis), mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bebouwingsvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels en het hoofdgebouw. Ten aanzien van de situering van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd.

Binnen de bestemming 'Wonen' bestaat de mogelijkheid voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf of een bed and breakfast (zie begripsbepaling). Hier zijn voorwaarden aan verbonden. Een van die voorwaarden is dat het wel ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Op een groot deel van de gronden in het plangebied ligt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (varierend van Waarde 1, 2 en 3). Dit heeft tot gevolg dat er voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden nadere regels worden gesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Hoofdstuk 7 **Inspraak en overleg**

7.1 Inspraak

Aangezien het hier om een consoliderend bestemmingsplan betreft, wordt er afgezien van het voeren van inspraak.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Boskamp 2016' is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel en de belangengroep Beter Boskamp. Beide partijen hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het plaatsen van opmerkingen op het bestemmingsplan.

februari 2017.

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Boskamp 2016 van de gemeente Olst-Wijhe;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016006002-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 aan huis verbonden beroep/bedrijf:**
een dienstverlenend beroep/bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.4 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.7 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.8 antenedrager:**
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- 1.9 antenne-installatie:**
een installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.11 bebouwingspercentage:**
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) andere bouwwerken;

- 1.12 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 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;
- 1.13 bedrijf:**
een onderneming gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.14 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.15 bedrijfsplan:**
een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven alsmede richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren;
- 1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 1.17 bestand:**
de bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik, die bestaan ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;
- 1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- 1.19 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.20 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.21 bijgebouw:**
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door een verschil in bouwhoogte (bij een bouwhoogte van een hoofdgebouw vanaf 5,00 meter een verschil van minimaal 2,00 meter) en vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

- 1.22 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.23 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.24 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.25 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.26 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.27 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;
- 1.28 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.29 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;
- 1.31 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.32 erf:**
het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;
- 1.33 evenementen:**
gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;
- 1.34 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.35 gebruiksmogelijkheden:**
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;
- 1.36 geluidszoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.37 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.38 horecabedrijf:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
- 1.39 kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.40 kap:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;
- 1.41 landschapswaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;
- 1.42 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.43 mantelzorg:**
de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
- 1.44 meetverschil:**
een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;
- 1.45 milieusituatie:**
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
- 1.46 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.47 nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.48 overkapping:

elk ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één tot de constructie behorende wand;

1.49 paardrijbak:

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining;

1.50 paardrijactiviteiten:

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden;

1.51 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water:
 1. de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.52 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en de vloeroppervlakte van de daarvoor in gebruik zijnde gronden niet meer bedraagt dan 20% van het vloeroppervlak van het bedrijf;

1.53 prostitutie:

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

1.54 restaurant:

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

1.55 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.56 stacaravan:**
een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;
- 1.57 standplaats voor kampeermiddel:**
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;
- 1.58 straat- en bebouwingsbeeld:**
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- 1.59 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;
- 1.60 verkeersveiligheid:**
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
- 1.61 verkoopvloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten;
- 1.62 voorgevel:**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.63 vuurwerkbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
- 1.64 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een groep van personen, die gebruik maken van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche;
- 1.65 woonhuis:**
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.7 de afstand tussen bouwwerk:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.8 de bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie:
 1. tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie:
 1. tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

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

Hoofdstuk 2 **BESTEMMINGSREGELS**

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
met daaraan ondergeschikt:
- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)ontsluitingswegen en paden;
met de daarbijbehorende:
- d. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter hebben.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt ten behoeve van paardrijdbakken.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- d. het behoud van een monumentale boom, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)ontsluitingswegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt ten behoeve van paardrijdbakken.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen met een grotere oppervlakte dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.4.3

Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2; met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden; met de daarbijbehorende:
- c. gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, en andere bouwwerken;
- d. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Een bedrijfsgebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een goothoogte hebben die niet lager of hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m) aangegeven goothoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. worden gebruikt voor bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- c. worden gebruikt voor detailhandel.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.3 sub b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 5.3 sub c. in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

5.4.2

Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden;
met de daarbijbehorende:
- c. gebouwen en andere bouwwerken;
- d. erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. evenementen;

en mede bestemd voor:

- c. een mast en antenne-installatie, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'; met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- c. een antennemast mag een bouwhoogte hebben van maximaal 20 meter;
- d. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter hebben.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven die zijn genoemd in bijlage 3 tot en met categorie 2 , ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- b. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- d. parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
met daaraan ondergeschikt:
- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden;
met de daarbijbehorende:
- f. gebouwen en andere bouwwerken;
- g. tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Horeca' is aan een aantal regels gebonden.

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

8.2.2 Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- c. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

8.2.3 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:

1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

- b. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben;
- c. bij een overig ander bouwwerk op de met 'geluidscherm' aangeduide gronden mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,20 m en niet minder dan 2,50 m.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen;
- c. evenementen;

en mede bestemd voor:

- d. de instandhouding van de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- f. gebouwen en andere bouwwerken;
- g. tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal regels gebonden.

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale goothoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte danwel een goothoogte die niet lager of hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

9.2.2 Overige andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:

1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

b. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter hebben.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 9.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 9.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 10 Maatschappelijk - Begraafplaats

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. een umentuin en/of urnenmuur;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- d. gebouwen en andere bouwwerken;
- e. erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' is aan een aantal regels gebonden.

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. een terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter;
- b. een urnenmuur mag een bouwhoogte hebben van maximaal 4,00 meter;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterreinen;
- b. evenementen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- d. gebouwen en andere bouwwerken;
- e. erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Sport' is aan een aantal regels gebonden.

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- b. in totaal een maximale oppervlakte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' met het bebouwingspercentage voor het bestemmingsvlak berekende oppervlakte.

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- c. een ballenvanger of een lichtmast mag een bouwhoogte hebben van maximaal 10,00 meter;
- d. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Sport' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 11.1 sub a genoemde doeleinden;
- c. worden gebruikt voor meer dan 2 evenementen per jaar.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

en mede bestemd voor:

b. de instandhouding van cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

c. het behoud van een monumentale boom, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

met daaraan ondergeschikt:

d. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (erf)ontsluitingswegen en paden;

met de daarbijbehorende:

e. andere bouwwerken;

f. erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Tuin' is aan een aantal regels gebonden.

12.2.1 Erkers

Een erker mag:

a. de bouwgrens over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw met maximaal 2,00 m overschrijden;

b. niet minder dan 1,00 m tot gronden met de bestemming 'Groen' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden gebouwd;

c. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

12.2.2 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter;

b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (erf)ontsluitingswegen en paden;

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal regels gebonden.

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 10,00 meter.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 2. een smederij als nevenactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 3. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden;
- met de daarbijbehorende:
- c. gebouwen en andere bouwwerken;
 - d. tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

14.2.1 Hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij aaneen worden gebouwd, waarbij het aantal in een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen niet groter is dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. een breedte hebben die niet kleiner is dan 5 meter;
- d. met de vrijstaande kant niet dichters dan 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e. een maximale goothoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte danwel een goothoogte die niet lager of hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. een dakhelling hebben die niet kleiner is dan 25° en niet groter dan 60°.

Anders dan onder c. tot en met f. is bepaald geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd, gehandhaafd mogen blijven.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan en uitbouwen en bijgebouwen mogen:

- a. op een afstand van 0 meter en - indien voorzien van een kap - op een afstand van minimaal 2,00 meter, tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. op een afstand van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan:
 - 50 m² bij een in een rij aaneengebouwd hoofdgebouw;
 - 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand hoofdgebouw;
 - met inachtneming van de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen gedeelte van het bouwperceel, minus de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen samen maximaal 20 m² bedraagt;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die is gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet meegerekend;
- d. een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter, of niet groter dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, als deze groter dan 3,00 meter is;
 - e. als het om vrijstaande bijgebouwen gaat een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter.

Anders dan onder a. tot en met e. is bepaald geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd, gehandhaafd mogen worden.

14.2.3

Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per hoofdgebouw maximaal 30 m² bedragen;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter.

14.3

Afwijken van de bouwregels

14.3.1

Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.1 sub f. zodat een hoofdgebouw wordt gebouwd met een dakhelling die kleiner is dan 25° dan wel dat een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 14.2.2 sub a. zodat de afstand maximaal 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw komt te liggen ten behoeve van een luifel met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. het bepaalde in lid 14.2.2 sub d. zodat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verhoogd, maar alleen voor één kant van het bijgebouw gelegen naast of grenzend aan het hoofdgebouw tot de maximale goothoogte van het hoofdgebouw zoals bepaald in lid 14.2.1 onder e.

14.3.2

Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4

Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 35% van het vloeroppervlak van de maximaal toegestane bebouwing op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 80 m²;
 3. er horeca (niet zijnde bed & breakfast) of detailhandel plaatsvindt, behalve als die verkoop beperkt en ondergeschikt is aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten;
 4. niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 5. het gebruik een nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
 6. één van de bewoners van de woning niet de eigenaar / bedrijfsleider is van het bedrijf;
- b. worden gebruikt voor bewoning als het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- c. worden gebruikt voor detailhandel of maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie - 1**' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 3.1 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 overgelegd 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, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde **onder 15.2 b** is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

15.3.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '**Waarde - Archeologie - 1**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

15.3.2

Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in **15.2** in acht is genomen;
- b. binnen de bebouwde kom plaatsvinden en een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. buiten de bebouwde kom plaatsvinden en een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- d. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.3.3

Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in **15.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de 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 en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie - 2**' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in **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 overgelegd 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, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde onder **16.2 b** is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '**Waarde - Archeologie - 2**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

16.3.2

Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in **16.2** in acht is genomen;
- b. binnen de bebouwde kom plaatsvinden en een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. buiten de bebouwde kom plaatsvinden en een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- d. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

16.3.3

Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in **16.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de 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 en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie - 3**' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden op terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart die aangewezen zijn als terrein van hoge tot zeer hoge archeologische waarde.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in **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 overgelegd 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, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde onder **17.2 onder b** is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een 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 dat kan worden geplaatst zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '**Waarde - Archeologie - 3**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen.

17.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in **17.2** in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld.

17.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in **17.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de 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 en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 18 Anti-dubbelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en inhoud van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1,00 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk worden wolfseinden buiten beschouwing gelaten.

19.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. de bestemmingsregels in die zin 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 geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 12,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5,00 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
 1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationele uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3,00 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
 2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
- g. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen als telefoocellen en toiletgebouwtjes, gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het treinwater- of wegverkeer, zoals wachthuisjes, alsmede kleinschalige openbare voorzieningen ten behoeve van detailhandel, sport, recreatie of cultuur, zoals kleedgebouwtjes, dug-outs, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstobjecten worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- h. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- i. de bestemmingsregels in die zin dat mag worden afgeweken van de regels ten aanzien van de minimale of van de maximale dakhelling van 0° tot en met 80°;
- j. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;

2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- k. het bepaalde in de regels in die zin dat een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte mag worden gebruikt, mits:
 1. een afhankelijke woonruimte is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. mantelzorg in de vorm van inwoning behoort niet tot de mogelijkheden;
 3. er is sprake van een tijdelijke situatie;
 4. de afhankelijke woonruimte vormt een ruimtelijke eenheid met de hoofdwooning;
 5. de afhankelijke woonruimte wordt binnen de bestaande bouwmogelijkheden gerealiseerd;
 6. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot onevenredige parkeerdruk;
 7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen van derden, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 8. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 50 m² bedraagt;
 9. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
 10. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder 1 wordt voldaan.

21.2

Toetsingscriteria

De in lid 21.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsregels bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a 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.

23.2 Overgangsregels gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

e.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Boskamp 2016
van de gemeente Olst-Wijhe.**

februari 2017.

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 2 Voorbeeldlijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

VOORBEELDLIJST MET AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, medisch specialist, apotheker, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, enz.

individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerpbureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
(bouwkundig, interieur- of tuin- en landschaps-) architect
stedenbouwkundige - ingenieur

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris
advocaat
gerechtsdeurwaarder
(register- of belasting-) accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken
administratieconsulent
organisatie-adviseur

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon
tattooshops
kinderopvang

Onderwijs

autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Horeca

bed & breakfast
(kernen: max. 6 personen)

dan wel andere hiermee gelijk te stellen beroepen of bedrijven.

Bijlage 3 Staat van horeca-activiteiten

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- a. automatiek
- b. broodjeszaak
- c. cafetaria
- d. croissanterie
- e. koffiebar
- f. lunchroom
- g. ijssalon
- h. snackbar
- i. tearoom
- j. traiteur

1b. Overige lichte horeca

- a. bistro
- b. restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
- c. hotel

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- a. bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- b. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives)

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- a. bar
- b. bierhuis
- c. biljartcentrum
- d. café
- e. proeflokaal
- f. shoarma/grillroom
- g. zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- a. dancing
- b. discotheek

- c. nachtclub
- d. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Vaststellingsbesluit

