

Regels

“Plan Holserweg 12, Varsselder”

5 mei 2022

Partiële herziening ‘Plan Holserweg 12, Varsselder’
IMRO: NL.IMRO.1509.BP000185-ON01

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Wonen	8
Artikel 4 Bedrijf.....	9
Artikel 5 Agrarisch	11
Artikel 6 Groen	11
Artikel 7 Archeologie.....	12
Hoofdstuk 3: Algemene regels	15
Artikel 8 Anti-dubbelregel	15
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	15
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....	16
Artikel 12 Overige regels.....	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 13 Overgangsrecht	18
Artikel 14 Slotregel.....	18
Bijlagen	19

1. Landschappelijke inpassing opgesteld door Natuurbank Overijssel



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Plan Holserweg 12 Varsselder' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000185-0N01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.7 archeologische deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.8 archeologische onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet.

1.9 archeologisch rapport

In rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.10 archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.11 archeologische waarde

Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.



1.15 bedrijfswoning

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.

1.16 bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 gebouw

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

1.28 gebruik(-en)

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.



1.29 geometrische plaatsbepaling

Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 huishouden

van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

1.32 kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het bijbehorende bedrijf of instelling.

1.33 landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.34 nadere eis

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

1.35 nevenactiviteit

Een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.36 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.37 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.38 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.39 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 ondergeschikte horeca

Horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

1.41 overig bouwwerk

Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.

1.42 overkapping

Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.

1.43 permanente bewoning

Bewoning door een persoon of groepen van personen van een voor wisselende bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.44 prostitutie

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



1.45 recreatiewoning

Een bouwwerk bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond.

1.46 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 slopen

Het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

1.48 staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.49 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.50 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000185-ON01.

1.51 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende gebouwen op de begane grond.

1.52 voorgevel

De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.53 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.54 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.55 wonen

Gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden;

1.56 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.57 zonnepaneel

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

1.58 zorgwoning

Een woning geschikt voor mensen met een zorg- dan wel begeleidingsvraag.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.5 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.

2.1.6 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.1.7 het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak

De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.1.8 veldlengte

De afstand tussen twee mastlocaties, uitgaande van de denkbeeldige lijn door het hart van de bipolemast op een bepaalde mastlocatie.

2.1.9 valafstand

De afstand tussen de dichtstbijzijnde pyloon van de bipolemast tot het hart van een (gas)buisleiding.

2.1.10 peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.3 Relatie

Daar waar op de verbeelding twee of meer bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bouwvlak.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 4 aan-een-gesloten- woningen onder 1 kap in het bouwvlak,
- b. aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, wegen, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 woningen

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

- a. herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woningen;
- b. de inhoud per woning mag maximaal 400 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 2,9 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8,5 meter bedragen.

3.2.2 bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. de oppervlakte mag per gerealiseerde woning maximaal 25 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mag:
 1. alleen erf- en terreinafscheiding in de vorm van beplanting worden aangelegd met een hoogte van 1 meter;
 2. worden gebouwd een technische installatie met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.
- b. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen:
 1. alleen erf- en terreinafscheidingen in de vorm van beplanting worden aangelegd met een hoogte van hoogte van maximaal 2 meter;
 2. worden gebouwd een technische installatie met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

3.3.2 voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' op de aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan als:

- a. sprake is van start van de bouw van de woningen binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden het plan;



- b. de sloop van de bestaande aanwezige schuren en sloop van de sloopmeters (zijnde 181 m²) van de locatie Sinderenseweg 74 in Sinderen heeft plaatsgevonden;
- c. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden in dit plan(gebied) wordt gerealiseerd:
 1. overeenkomstig de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2: Landschappelijke inpassing;
 2. binnen 12 maanden nadat de laatste fase van de woningen is gerealiseerd;
 3. de landschappelijk inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.
 4. In overleg met het college van Burgemeester en wethouders kan op ondergeschikte punten worden afgeweken van de landschappelijke inpassing zoals genoemd bij 3.3.2, lid c sub 1.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijf zijnde een energiepark dat door middel van zonnepanelen duurzame energie opwekt;
- b. het wonen in een bedrijfswoning met dien verstande dat aansluiten ter plaatse van de aanduiding de specifieke vorm van woning – twee bedrijfswoningen', maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- d. aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 13 meter bedragen.

4.2.3 bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de aangegeven locatie binnen het bouwvlak met de aanduiding bedrijfswoning;



- b. herbouw van een bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak met de aanduiding bedrijfswoning;
- c. de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.4 voorwaardelijke verplichting bedrijfswoning

De sloopverplichting van de bedrijfswoning zoals opgenomen in Bijlage 1 op de locatie Holserweg 12 dient tot uitvoer te zijn gebracht binnen 3 maanden nadat de nieuwe bedrijfswoning overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen gereed is gemeld

4.2.4 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning maximaal 150 m² bedragen.

4.2.5 energiepark

Voor het bouwen ten behoeve van het energiepark gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van zonnepanelen en bijbehorende installaties mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,5 meter bedragen.

4.2.6 afwijken voor het vergroten van de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub c voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot een maximum van 1.000 m³ onder de voorwaarden dat:

- a. vast staat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- b. de kenmerkende vorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

4.2.7 afwijken voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het uitsluitend als nevenactiviteit als bedoeld in bijlage 1 gebruiken van bebouwing binnen een bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximum oppervlakte zoals die geldt voor de onderscheiden aanduidingen met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) activiteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Functie	
Verblijfs- en dagrecreatie	750 m ²
Zorg	750 m ²
Opslag	750 m ²
Overige nevenactiviteiten	750 m ²

- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- d. geen onevenredige toename plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemming en functies;
- e. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden.



4.2.8 afwijken voor een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak met een maximum van 50 m².
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

4.2.9 gebruik als theetuin

Een theetuin is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in de vorm van horeca, categorie 1, waarbij:

- a. de oppervlakte van de ruimte voor de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- b. de activiteit moet worden uitgeoefend door de ondernemer van de bijbehorende hoofdactiviteit;
- c. een zelfstandige vorm van horeca niet is toegestaan.

Artikel 5 Agrarisch

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;

met daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en beplanting zoals is vastgelegd in het als bijlage 1 bij de regels gevoegde landschappelijke inpassingsplan;
- b. instandhouding van de landschappelijke waarden, bestaande uit een karakteristiek beplantingsbeeld en een karakteristiek reliëf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

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

6.3.1 vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden met de aanduiding 'groen' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
- c. aanleggen en verharderen van wegen en paden breder dan 2 meter en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. aanleggen van dijken of taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds.

6.3.2 verlening



Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.3.3 uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 7 Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

7.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 7.2.1 onder a geldt niet indien:



- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- e. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- f. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

7.4.1 vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden



van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.



HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b. de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h. het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclameuitingen;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;



- I. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

10.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeerkencijfers.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

11.1.1 afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter. Een afwijking van de hoogte van wieken van grootschalige windmolens kan pas worden verleend indien is aangetoond dat het functioneren van de radarinstallaties niet in onevenredige mate wordt verstoord.

11.1.2 gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioelstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

11.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 11.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.



Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregels

12.1.1 onderlinge relatie dubbelbestemmingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.



HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht gebruik

13.1.1 algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.1.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.1.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.1.4 uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 13.1.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Plan Holserweg 12 in Varsselder'.



BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassing opgesteld door Natuurbank Overijssel

