Buitengebied Twenterand PH Linderweg 11

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie hoge verwachting	23
Artikel 5	Waarde - Archeologie lage verwachting	26
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 8	Algemene bouwregels	31
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 12	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 13	Overgangsrecht	37
Artikel 14	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand PH Linderweg 11" met identificatienummer NL.IMRO.1700.201914BPBGPH-vas1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, gebruiksgerichte paardenhouderij, tuincentrum, hoveniersbedrijf en champignonkwekerij;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed and breakfast:

een verblijfsrecreatieve medegebruiksvorm als ondergeschikte nevenactiviteit in een (bedrijfs)woning, waarbij in de (bedrijfs)woning periodiek kortdurend recreatief verblijf wordt verschaft en ontbijt wordt geserveerd, gedreven door de bewoner(s) van die (bedrijfs)woning. Onder bed and breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 bedrijf:

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

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, niet zijnde een woning, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsmatig:

gericht op het behalen van winst;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf ten behoeve van beheer en/of toezicht op het bedrijf;

1.13 bestaand:

legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestaand aantal (bedrijfs)woningen:

het aantal (bedrijfs)woningen binnen één bouwperceel dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van (bedrijfs)woningen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.15 bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.16 bestaand gebouw:

een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

1.17 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' met identificatienummer NL.IMRO.1700.201520BPBGMP-vas1 dat op 13 maart 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw

een gebouw of een onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht én functioneel opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning. Van stedenbouwkundige ondergeschiktheid is sprake indien het gebouw minimaal 1,50 m lager is dan de (bedrijfs)woning;

1.22 bijzondere woonvormen:

een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);

een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.23 boerderijkamers:

een gedeelte van een (voormalig) agrarisch gebouw, ingericht als appartement en bestemd voor recreatief nachtverblijf door enkele personen, gezinnen of daaraan gelijk te stellen kleine groepen van personen, al dan niet met gebruikmaking van voor meerdere appartementen bestemde gemeenschappelijke keuken- en/of sanitaire voorzieningen;

1.24 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;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.30 brutovloeroppervlak (bvo):

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op de vloer van de bouwlaag, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.31 containerteelt:

een niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit gericht op het telen van gewassen in potten waarbij tevens is inbegrepen de nodige verhardingen, bouwwerken t.b.v. technische installaties een waterbassin en beregeningsinstallatie;

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 eigen terrein

de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden;

1.34 erfinrichtingsplan:

een inrichtingsplan waaruit blijkt hoe de nieuwe ontwikkeling op een streekeigen wijze wordt ingepast in de omgeving, waarbij aandacht wordt besteed aan:

- de landschappelijke inpassing;
- de locatie van de nieuwe bebouwing;

- de overige erfinrichting;
- de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige beschermde flora en fauna;

1.35 extensieve recreatie

recreatief gebruik van gronden, zoals paardrijden, wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden alsmede rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair;

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.37 gebouw:

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

1.38 groepsaccommodatie:

een (deel van) een gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is voor de gasten. Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie;

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:

de agrarische bedrijfsvoering die geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel, zoals akkerbouw, veeteelt, tuinbouw- en/of bosbouwbedrijf en/of sierteeltbedrijf;

1.40 hobbymatig agrarisch gebruik:

het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze (niet gericht op het genereren van winst) en voor eigen particulier gebruik. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw ten behoeve van bewoning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.42 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

a. voor onbepaalde tijd samenleven;
b. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
c. eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
d. personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.43 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met tenminste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen of paarden worden gehouden, of waar geen dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.44 inwoning:

twee huishoudens die één (bedrijfs)woning bewonen, met dien verstande dat:

a. de (bedrijfs)woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
b. de (bedrijfs)woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;

1.45 karakteristiek:

gebouw(en) met een voor Twenterand typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble;

1.46 kas:

een bedrijfsgebouw van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van 1,50 m of meer ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen, trek-, tunnel-, schaduw-, boog-, gaas- en rolkassen daaronder begrepen;

1.47 kelder:

een onder het peil gelegen deel van een gebouw;

1.48 kleinschalig kampeerterrein:

kampeerterrein voor maximaal 35 kampeerplaatsen, waarbij uitsluitend gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.49 laden en lossen

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

1.50 maaiveld:

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.51 maatschappelijke voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.52 manege:

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden en/of pony's en het berijden en verzorgen van paarden en pony's, waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

1.53 nevenactiviteiten:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.54 ondergeschikt gebouw:

een gebouw of een onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,50 m lager is dan het hoofdgebouw en voorzover het niet als onderdeel van de woning in gebruik is;

1.55 ondergeschikte horeca:

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca) met dien verstande dat:

a. het houden van op zichzelf staande feesten en partijen niet is toegestaan;
b. openingstijden tussen 8.00 uur en 22.00 uur liggen;
c. er geen reclame wordt gemaakt ten behoeve van de horecavoorziening en;
d. de toegang tot de horecavoorziening dezelfde is als de toegang van de hoofdfunctie.

Hieronder wordt in ieder geval begrepen een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop.

1.56 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slecht met één wand is omgeven;

1.57 paardenbak:

een omheinde ruimte (geen gebouw zijnde) welke geschikt is gemaakt voor het berijden, trainen of africhten van paarden. De ondergrond is veelal vervangen door een zandbed, al dan niet aangevuld met een dempende en drainerende laag;

1.58 parkeren

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.59 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang plus 25 cm;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.60 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.61 permanente bewoning:

een gebruik van een (gedeelte van een) gebouw of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als hoofdverblijf;

1.62 plattelandswoning:

een bedrijfswoning, (voorheen) behorend tot een agrarisch bedrijf, die tevens mag worden bewoond door derden, die geen relatie hebben met het, binnen hetzelfde bouwvlak gelegen, agrarisch bedrijf, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;

1.63 prostitutie:

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

1.64 recreatiewoning:

een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief (nacht)verblijf door personen die hun hoofdverblijf elders ter vrije beschikking hebben;

1.65 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 sierteeltbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, overige sierheesters, klimplanten en vaste planten, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt en al dan niet in kassen;

1.67 stacaravan:

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

1.68 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.69 streekproducten:

al dan niet bewerkte agrarische producten afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven, alsmede ambachtelijk vervaardigde producten uit de streek;

1.70 teeltondersteunende voorzieningen:

tijdelijke en permanente voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten;

1.71 trekkershut:

een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

1.72 verblijfsrecreatie:

recreatie die mede gericht is op het verstrekken van nachtverblijf;

1.73 vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren;

1.74 vloeroppervlak:

de grootte van de oppervlakte van een vloer;

1.75 vloerpeil:

het peil van de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;

1.76 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.77 volkstuin:

een perceel grond, dat geen deel uitmaakt van de grond waarop de (bedrijfs)woning van de gebruiker staat, waarop de gebruiker gewassen kweekt voor eigen gebruik;

1.78 voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies:

alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, met uitzondering van bedrijfswoningen behorende bij het bedrijf dat de open teelt uitoefent;

1.79 voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied:

voor stikstof gevoelige natuurlijke habitats of habitats van voor stikstof gevoelige soorten in een Natura 2000-gebied waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt;

1.80 voormalige agrarische bebouwing:

bebouwing die op 1 januari 2001 of op een latere datum behoorde bij een agrarische bedrijf met een agrarische bestemming waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd;

1.81 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.82 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.83 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden en in geval van inwoning voor de huisvesting van maximaal twee huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 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. Daksierelementen (o.a. dakkapellen en wolfseinden) over maximaal een derde van de gezamenlijk goot- en/of boeiboord- en/of druiplijnlengten worden niet meegerekend;

2.1.3 De inhoud van een bouwwerk:

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

Ruimten, zoals kelders, niet zijnde kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer en tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) worden niet meegerekend, tenzij de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 m boven peil is gelegen of de kelder van buiten een directe toegang heeft;

2.1.4 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;

2.1.5 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 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

2.1.7 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
   1. een sierteeltbedrijf niet is toegestaan;
   2. een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
b. paardenbakken;
c. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
d. een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat per bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep met een maximum van 50 m²;
e. hobbymatig agrarisch gebruik;
f. extensieve recreatie;
g. stalling en opslag, uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
h. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
   2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
   3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
   4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
   5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
i. verwerking van en (detail)handel in (semi)agrarische producten en streekproducten met een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m²;
j. de bestaande inwoning;
k. de bestaande nevenactiviteiten;
l. zonnepanelen binnen het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik.

met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 m bedragen;
d. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel dat deze tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing;
e. kassen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 4,5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9 m bedragen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
e. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 6 m bedragen;
d. bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 m van de bedrijfswoning;
f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen;
g. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bouwvlak

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van kuilvoerplaten en sleufsilo's mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van mestopslagplaatsen en mestsilo's mag maximaal 4 m bedragen;
c. de bouwhoogte van voedersilo's mag maximaal 12 m bedragen, met dien verstande dat deze niet hoger zijn dan de bestaande bedrijfsgebouwen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
e. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 15 m bedragen;
f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
g. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de totale oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
    2. de paardenbak achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning is gesitueerd;
    3. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak maximaal 1,5 m bedraagt;
    4. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m bedraagt;
    5. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 50 m tot de woning van een derde;
h. tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, met dien verstande dat permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij de bouwhoogte meer bedraagt dan 1,5 m, uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden agrarische bedrijven;
i. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van zonnepanelen is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de zonnepanelen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw worden gesitueerd;
    2. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
j. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat:
    1. kuilvoerplanten, (sleuf)silo's en mestopslag plaatsen niet zijn toegestaan;
    2. perceels- en erfafscheidingen niet zijn toegestaan behoudens voor het betreft open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1m;
    3. zonnepanelen niet zijn toegestaan.
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. te plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak" slechts een paardenbak mag worden opgericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Linderweg 11 te Den Ham;
    2. voor het overige paardenbakken alleen mogen worden opgericht direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat de paardenbak achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;

3. de totale oppervlakte maximaal 800 m^2 bedraagt;
4. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak maximaal 1,5 m bedraagt;
5. de bouwhoogte van lichtmaasten maximaal 6 m bedraagt;
6. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 50 m tot de woning van een derde.

c. tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, onder voorwaarde dat:
1. de teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht, waarbij de teeltondersteunende voorzieningen aan één zijde van het bouwvlak over een afstand van minimaal 25 m moeten aansluiten;
2. de oppervlakte buiten het bouwvlak maximaal 1.000 m^2 bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
4. permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij de bouwhoogte meer bedraagt dan 1,5 m, uitsluitend toegestaan zijn bij grondgebonden agrarische bedrijven.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van de bouwgrens, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwgrens mag aan maximaal twee zijden met maximaal 10 m worden overschreden;
b. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
c. de oppervlakte van het denkbeeldige nieuwe bouwvlak mag maximaal 1,5 ha bedragen;
d. het denkbeeldige nieuwe bouwvlak behoudt zijn compacte vorm en de vorm van het bestaande bouwvlak wordt zoveel mogelijk gevolgd;
e. artikel 3.4.2 blijft van overeenkomstige toepassing;
f. er sprake is van een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een mestopslagplaats buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. mestopslag is binnen het bouwvlak feitelijk of vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk en afvoer van mest naar een centrale of gebundelde mestopslagplaats elders behoort niet tot de reële mogelijkheden;
b. de bouwhoogte mag maximaal 4 m en de oppervlakte maximaal 750 m^2 bedragen;
c. de mestopslagplaats wordt direct aansluitend aan het bouwvlak gebouwd;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.3 Sleufsilo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een sleufsilo voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. de sleufsilo wordt direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak gebouwd;
c. de bouwhoogte mag maximaal 2 m en de oppervlakte maximaal 3.000 m^2 bedragen;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van

omliggende gronden.

3.3.4 Kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een sleufsilo voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. de sleufsilo wordt direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak gebouwd;
c. de bouwhoogte mag maximaal 2 m en de oppervlakte maximaal 3.000 m^2 bedragen;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.5 Hogere bedrijfsgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 3.2.1 en 3.2.4 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag maximaal 15 m bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
c. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat het houden van landbouwdieren op meerdere bouwlagen niet is toegestaan met uitzondering van pluimvee;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing.

3.3.6 Vergroten bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de inhoud mag maximaal 900 m^3 bedragen;
b. per saldo dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welke wordt aangetoond in een erfinrichtingsplan.

3.3.7 Herbouw bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de nieuwe locatie is in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie;
c. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.8 Windturbine

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het bouwen van een windturbine met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de windturbine wordt binnen het bouwvlak gebouwd
b. de tiphoogte van de windturbine mag maximaal 25 m bedragen;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.9 Zonnepanelen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van op de grond staande zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. op daken of binnen het bouwvlak geen geschikte locatie is voor het plaatsen van zonnepanelen;
b. de zonnepanelen worden direct aansluitend aan het bouwvlak opgericht, dan wel direct aansluitend aan de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis';
c. de totale oppervlakte van de zonnepanelen buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m^2 bedragen;
d. de zonnepanelen zijn achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning gesitueerd;
e. de bouwhoogte mag maximaal 2,5 m bedragen;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aantal bouwlagen

Binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van pluimvee.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf gericht op het houden van vee, zodanig dat er sprake is van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied ten opzichte van:
    1. de stikstofdepositie welke kan worden afgeleid uit de op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of de onherroepelijke omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.2aa sub a van het Besluit omgevingsrecht waarvan datum en kenmerk zijn opgenomen in Bijlage 1, kolom 5, of;
    2. de stikstofdepositie behorende bij de feitelijke ammoniakemissie van een bedrijf met de diersoorten, stalsystemen en maximaal aantal dieren zoals opgenomen in Bijlage 1;
    3. of de geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming;
    4. het gebruik van gronden en bouwwerken als manege.
b. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van open teelt binnen een afstand van 50 meter van bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, met uitzondering van bestaand gebruik waarbij de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden;
c. het gebruik van de paardenbak ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak" anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Linderweg 11 te Den Ham.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij zonder:

a. de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na de in gebruikname van de gebouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.4.3 en toegestaan worden dat in plaats van de landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de Bijlage 2 (erfinrichtingsplan) opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

3.5.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten zijn te scharen onder de onderstaande activiteiten:
    1. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en loonbedrijven met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m²;
    2. educatieve, sociale, culturele, educatieve kunstzinnige, medische, therapeutische en algemeen maatschappelijke functies met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m²;
    3. ondergeschikte horeca met een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m² binnenruimte en maximaal 100 m² buitenruimte;
    4. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde;
    5. stalling en opslag met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m²;
b. maximaal 25% van het brutovloeroppervlak aan gebouwen binnen het agrarisch bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van de gezamenlijke nevenactiviteiten, met een absoluut maximum van 500 m²;
c. uitsluitend de bestaande gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt met dien verstande dat (gedeeltelijke) vernieuwing van dat bedrijfsgebouw is toegestaan indien dat om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
d. er is geen sprake van buitenopslag;
e. er is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 Inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van inwoning in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bedrijfswoning met inwoning blijft voldoen aan de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in de bouwregels van artikel 3.

3.5.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bewoning door derden van een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. minimaal één woning binnen het bouwvlak wordt gebruikt als bedrijfswoning;
b. de bewoning door derden vindt uitsluitend plaats in een (voormalige) bedrijfswoning die gedurende minimaal 3 jaar als agrarische bedrijfswoning is gebruikt;
c. er is sprake van een, voor een plattelandswoning, aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.5 Mestvergisting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van een (co-)vergistingsinstallatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de vergistingsinstallatie wordt binnen het agrarisch bouwvlak opgericht;
b. de bouwhoogte mag maximaal 15 m bedragen;
c. de vergistingsinstallatie verwerkt uitsluitend op het eigen bedrijf geproduceerde mest, eventueel aangevuld met eigen co-substraten;
d. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
e. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.6 Aan huis verbonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen zijn met aan huis verbonden beroepen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. per bedrijfswoning mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de aan huis verbonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 50 m²;
c. bedoeld gebruik levert geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op en doet geen onevenredige afbreuk aan het karakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen uitvoert, tevens de bewoner van de bedrijfswoning is;
d. bedoeld gebruik niet een zodanig verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.7 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² per kamer;
c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
d. op het agrarisch bedrijf is geen groepsaccommodatie of boerderijkamers aanwezig;
e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.8 Boerderijkamers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van boerderijkamers, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de boerderijkamers worden gerealiseerd in bestaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
b. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder a is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal 50 m² mag bedragen;
d. het aantal boerderijkamers mag maximaal 4 bedragen;
e. het gezamenlijke aantal bedden mag maximaal 15 bedragen;
f. op het agrarisch bedrijf is geen groepsaccommodatie of bed & breakfast aanwezig;
g. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.9 Groepsaccomodatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van een groepsaccommodatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de groepsaccommodatie wordt gerealiseerd in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met een maximaal bruto oppervlak van 500 m²;
b. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder a is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
c. op het agrarisch bedrijf is geen bed & breakfast of boerderijkamers aanwezig;
d. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.10 Oprichten en/of uitbreiden kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het oprichten of uitbreiden van een kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 35 standplaatsen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak;
b. de oppervlakte van het kampeerterrein mag maximaal 1 ha bedragen;
c. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;
d. geen stacaravans, trekkershutten en chalets worden geplaatst;
e. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
f. een gemeenschapsruimte binnen de bestaande gebouwen is toegestaan met dien verstande dat de brutovloeroppervlak ten behoeve van de gemeenschapsruimte maximaal 50 m² mag bedragen;
g. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder e en f is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een landschappelijke inpassing;
j. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.11 Cumulatie

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit de artikelen 3.5.2 en 3.5.7 tot en met 3.5.10 geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

Er wordt geen medewerking verleend aan combinaties van twee of meer van de volgende voorzieningen: een bed & breakfast voorziening volgens artikel 3.5.7, boerderijkamers volgens artikel 3.5.8 en een groepsaccommodatie volgens artikel 3.5.9.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vormverandering en vergroting bouwvlak tot 1,5 ha

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de situering van de bouwgrens van het bouwvlak in verband met een vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak, mits:

a. de noodzaak voor de vormverandering of vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf is getoetst en bevestigd door een deskundige;
b. het bouwvlak geen groter aaneengesloten oppervlakte krijgt dan 1,5 ha;
c. het bouwvlak gelet op de daarop aanwezige of geprojecteerde bebouwing een compacte vorm behoudt;
d. het bepaalde in artikel 3.4.2 blijft van overeenkomstige toepassing;
e. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
f. er sprake is van een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing;
h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
j. indien de wijziging van de bouwgrens leidt tot een verhard oppervlakte van 1.500 m² of meer ten opzichte van de bestaande verharding, 10% van het bouwvlak wordt benut voor waterberging, met dien verstande dat de waterberging eveneens direct aansluitend aan het bouwvlak mag worden gerealiseerd.

3.6.2 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijven voor wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een aanduiding 'agrarisch' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

a. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
b. voor bewoning uitsluitend de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en) en de inpandige bedrijfsruimte worden gebruikt, met dien verstande dat woningsplitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee wooneenheden mogelijk is als:
    1. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³;
    2. wordt aangetoond dat de kenmerkende bouwvorm van het gebouw gehandhaafd blijft en er visueel sprake is van één bouwmassa c.q. hoofdgebouw;
c. alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt voor de woonbestemming, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
d. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalige boerenerf niet onevenredig worden aangetast;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing;
f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Hergebruik voor verblijfs- of dagrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' met inachtneming van het aangegeven maximale brutovloeroppervlak, danwel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;

c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf niet onevenredig worden getast;
g. de recreatieve activiteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', met inachtneming van het aangegeven maximale brutovloeroppervlak, danwel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf niet onevenredig worden getast;
g. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.5 Bestemming gronden 'Bos' of 'Natuur' in plaats van 'Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Bos' of 'Natuur', mits:

a. het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Natuur' een oppervlakte krijgt van minimaal 1 ha en maximaal 5 ha;
b. dit bijdraagt aan de realisatie van natuur en/of landschapsdoelen, zoals vastgelegd in (inter-)nationaal (N2000) en provinciaal beleid;
c. de belangen van rechthebbenden op de betreffende gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk 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 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    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 alternatieven voor heiwerk, 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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische 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;
c. 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. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologische 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 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m^2;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden waartoe wordt 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 oppervlakte verhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning 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 heiwerken 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.

4.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning 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 in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

4.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (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 gericht zijn, 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 archeologische 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 als bedoeld in artikel 4.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan

de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. 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;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie lage verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

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

a. voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
b. voor bouwwerken die deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en deels worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele bouwwerk, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
c. voor bouwwerken die worden gebouwd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' van toepassing op het hele bouwwerk voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

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

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

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen;
b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en deels worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de bestemming die ziet op de hoogste archeologische waarde ter plaatse, van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid, voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de betreffende bestemming met de hoogste archeologische waarde;
c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd grenzend aan de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein' zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein van toepassing op het hele werk of de hele werkzaamheid voor zover gelegen binnen een afstand van 10 m vanaf de bestemming 'Waarde - Archeologie AMK-terrein'.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk 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 sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    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 alternatieven voor heiwerk, 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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische 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;
c. 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. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische 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 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. 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;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m^2;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

6.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden waartoe wordt 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 oppervlakte verhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning 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 heiwerken 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.

6.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning 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 in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (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 gericht zijn, 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 archeologische 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 als bedoeld in artikel 6.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. 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;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;

c. voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m 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 in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afmetingen

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

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren en laden/lossen

9.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

9.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwen

Bij omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

9.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- en/of stallingsbehoefte, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

9.1.4 Specifieke laad- en losregels

Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

9.1.5 Gemeentelijke beleidsregels

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

9.1.6 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de normen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

9.1.7 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming(en) wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk, anders dan als opslag voor normaal gebruik binnen het agrarisch bouwvlak
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel of containerteelt, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;

f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
g. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
h. een gebruik van bijgebouwen, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
i. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
j. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
    1. deze vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
    2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan één maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het verhogen van de bouwhoogte voor installaties en dergelijke voor ten hoogste 20% van de oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 15 m om te kunnen voldoen aan de milieuvoorwaarden;
c. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
g. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 10.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van:

a. de plaats en richting van bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 10 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven;
b. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

11.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder lid a en lid b van artikel 11.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. er is voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, in verband waarmee maatregelen worden genomen voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
b. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
c. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 12 Overige regels

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Overgangsbepaling

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

13.2.2 Strijdig gebruik

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

13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 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 "Buitengebied Twenterand PH Linderweg 11".