adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Buitengebied Twenterand PH Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3

Gemeente Twenterand

Datum: 24 december 2021

Projectnummer: 190256

ID: NL.IMRO.1700.201919BPBGPH-vas1

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**10**
2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	**Agrarisch**	**11**
Artikel 4	**Bos**	**12**
Artikel 5	**Recreatie**	**14**
Artikel 6	**Sport**	**17**
Artikel 7	**Tuin**	**19**
Artikel 8	**Waarde - Archeologie hoge verwachting**	**20**
Artikel 10	**Waarde - Archeologie lage verwachting**	**23**
Artikel 11	**Waarde - Archeologie middelhoge verwachting**	**24**
3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 12	**Anti-dubbeltelregel**	**27**
Artikel 13	**Algemene gebruiksregels**	**27**
Artikel 14	**Algemene aanduidingsregels**	**27**
Artikel 15	**Algemene afwijkingsregels**	**29**
Artikel 16	**Overige regels**	**30**
4	**Overgangs- en slotregels**	**32**
Artikel 17	**Overgangsrecht**	**32**
Artikel 18	**Slotregel**	**32**

Bijlagen

Bijlage 1: Functies en waterwinning
Bijlage 2: Erfinrichtingsplan Flierdijk 4
Bijlage 3: Ruimtelijk kwaliteitsplan Ruiterpad 3

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3 met identificatienummer NL.IMRO.1700.201919BPBGPH-vas1 van de gemeente Twenterand;

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 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;

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 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;

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

1.9 bedrijfsmatig
gericht op het behalen van winst;

1.10 bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke maar exclusief gezamenlijk gebruikte ruimtes zoals een hal, toiletten en keuken;

1.11 bestaand
legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestaand bebouwingspercentage
het percentage van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd en dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bosbouw
het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten dat gericht is op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van houtproductie, een en ander met bijbehorende voorzieningen;

1.19 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;

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.22 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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
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;

1.25 dagrecreatie
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen voor ontspanning of vrijetijdsbesteding op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

1.26 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;

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

1.28 erfinrichtingsplan
een inrichtingsplan waaruit blijkt hoe de nieuwe ontwikkeling op een streekeigen wijze wordt ingepast in de omgeving, waarbij aandacht wordt besteed aan:
a de landschappelijke inpassing;
b de locatie van de nieuwe bebouwing;
c de overige erfinrichting;

1.29 evenement
een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak;

1.30 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;

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

1.32 gebruiksgerichte paardenhouderij
een bedrijf, niet zijnde een manege, gericht op het stallen, houden, voederen, laten grazen, huisvesten, opleiden en/of africhten van paarden;

1.33 gevoelige gebouwen

woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;

1.34 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het telen van tuinbouwgewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

1.35 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;

1.36 horeca-activiteiten

het verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse;

1.37 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;

1.38 kampeermiddel

een tent, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 kelder

een onder het peil gelegen deel van een gebouw;

1.40 klimbos

een bos waarin met behulp van verschillende materialen, zoals hout, touw, staalkabel, metaal, kunststof, beton en eventueel andere constructiematerialen, op diverse hoogtes in, tussen en door de bomen routes zijn gebouwd voorzien van diverse hindernissen in de vorm van balken, bruggen, ladders, platforms, ziplines (tokkelbanen) en dergelijke, waarbij met behulp van een klimuitrusting die routes kunnen worden gevolgd;

1.41 klimtoren

Speciaal opgetrokken constructie in de vorm van een toren, geen gebouw zijnde, gebouwd van verschillende materialen, zoals hout, touw, staalkabel, metaal, kunststof, beton en eventueel andere constructiematerialen, waarop geklommen kan worden via kunstmatige klimroutes, doorgaans in verschillende graden van moeilijkheid en waar vanaf gedaald kan worden via diverse manieren, zoals abseilen, zippen (tokkelen), glijden, sprong of vrije val;

1.42 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;

1.43 landschapswaarden
de aan een gebied eigen zijnde visueel-ruimtelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden;

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

1.45 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;

1.46 normaal onderhoud
het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.47 natuurwaarden
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.48 ondergeschikte horeca
een gebruik voor horeca dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegelaten hoofdfunctie;

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

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

1.51 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;
c voor overige bouwwerken: de hoogte van het maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

1.52 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.53 permanente bewoning

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

1.54 prostitutie

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

1.55 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;

1.56 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;

1.57 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;

1.58 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.59 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;

1.60 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die uitsluitend zijn toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek dan wel menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;

1.61 verblijfsrecreatie
recreatie die mede gericht is op het verstrekken van nachtverblijf;

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

1.63 vloeroppervlak
de grootte van de oppervlakte van een vloer;

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

1.65 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;

1.66 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.67 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

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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) 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, 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 bouwdelen, 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);

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van sierteeltbedrijven, intensieve veehouderijen, pelsdierhouderijen en bosbouw.
b hobbymatig agrarisch gebruik;
c extensieve recreatie;
d paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik;
e de bestaande mestzakken buiten het bouwvlak;
f de bestaande kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak;
g de bestaande kleinschalige kampeerterreinen;

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

3.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a perceels- en erfafscheidingen zijn niet toegestaan behoudens voor zover het betreft open afrasteringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
c kuilvoerplaten, (sleuf)silo’s, mestopslagplaatsen, teeltondersteunende voorzieningen en zonnepanelen zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a het gebruik van gronden en bouwwerken als manege.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

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 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a bos en bosbouw;
b extensieve recreatie;
c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klimbos' dagrecreatie in de vorm van een klimbos, lasergamen, archery tag en andere daarmee qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteiten;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- terreininrichting zoals ontsluitingsvoorzieningen en omheiningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klimbos' parkeren niet is toegestaan;
2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klimbos' in deze bestemming en de aanduiding ‘dagrecreatie’ in de bestemming ‘Recreatie’ in totaal gezamenlijk niet meer dan 250 personen tegelijkertijd aanwezig mogen zijn;
3 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-klimbos’ de dagrecreatie in de vorm van een klimbos, lasergamen, archery tag en andere daarmee qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteiten uitsluitend is toegestaan tussen 10.00 uur ’s morgens en 22.00 uur ’s avonds, met dien verstande dat na 22.00 uur wel de terugkomst is toegestaan van bezoekers die voor 22.00 uur reeds aanwezig waren.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a de bouwhoogte van perceels- en erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte overige bouwwerken (m)’ aangegeven bouwhoogte bedragen;
c ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - klimbos’ bedraagt de afstand van bouwwerken als bedoeld onder b tot de perceelsgrens minimaal 1,5 m, met uitzondering van een erfafscheiding voorzien van afschermend zicht-/winddoek ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - zicht-/winddoek’.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor:

a detailhandel;
b wonen;
c horeca;
d opslag.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Een gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen als bedoeld in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2.

b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de maatregelen als bedoeld in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2. Uitgezonderd zijn de maatregelen met betrekking tot het parkeren, de inrit (in de bestemming recreatie) en het afschermend en pijlwerend zicht-/winddoek (in de bestemming Bos). Aan de aanleg en instandhouding van deze maatregelen dient binnen zes maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering te worden gegeven.

c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maatregelen in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2.

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 aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
b het vellen en rooien van houtgewas;
c het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
d aanleggen waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
e aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

4.4.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en/of landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.4.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

a werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het in werking treden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatie in de vorm van:

a dagrecreatie in de vorm van sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van sport en spel, zoals balspellen (waaronder bubble voetbal, midgetgolf en jeu de boules), behendigheidsspellen, competitiespellen, kennisspellen, krachtspellen, oudhollandse spellen, samenwerkingsspellen, waterspellen, schietspellen (zoals pijl en boog, blaaspijp, luchtbuks en luchtpistool (geen vuurwapens)), themaspellen en klimmen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘dagrecreatie’. De dagrecreatie is uitsluitend toegestaan tussen 10.00 uur ’s morgens en 22.00 uur ’s avonds, met dien verstande dat na 22.00 uur wel de terugkomst is toegestaan van bezoekers die voor 22.00 uur reeds aanwezig waren;

b horeca-activiteiten die direct verband houden met de onder sub a toegestane recreatieve functies alsmede zelfstandige horeca-activiteiten ten behoeve van feesten en partijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een en ander met in achtneming van de volgende voorwaarden:
   1 de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen ten behoeve van horeca-activiteiten mogen maximaal 290 m^2 bedragen;
   2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - terras’ is een terras toegestaan;
   3 het aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig is ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ mag maximaal 150 bedragen;
   4 de horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan tussen 10.00 uur ’s morgens en 1:30 uur ’s nachts, met dien verstande dat zelfstandige horeca-activiteiten ten behoeve van feesten en partijen uitsluitend zijn toegestaan tussen 19:00 uur ’s avonds en 1:30 uur ‘s nachts;

c een klimtoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - klimtoren’;

d zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- terreininrichting, zoals verlichting, omheining e.d.;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- binnen- en buitenopslag;
- sanitaire voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘dagrecreatie’ in deze bestemming en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - klimbos' in de bestemming ‘Bos’ in totaal gezamenlijk niet meer dan 250 personen tegelijkertijd aanwezig mogen zijn.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b de bouwhoogte mag maximaal 6,5 m bedragen;

c de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 480 m^2 bedragen.

5.2.2 Klimtoren

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - klimtoren’ mag een klimtoren worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 15,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
b de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 m bedragen;
c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte overige bouwwerken (m)’ aangegeven bouwhoogte bedragen;
d overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouw-aanduiding – overkappingen’ worden gebouwd met dien verstande dat:
    1 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – terras’ de totale oppervlakte van overkappingen maximaal 150 m^2 mag bedragen
    2 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – overkappingen’, voor zover gelegen buiten de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – terras’ de totale oppervlakte van overkappingen maximaal 110 m^2 mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor:
    1 detailhandel;
    2 wonen;
    3 verblijfsrecreatie;
    4 opslag buiten gebouwen en overkappingen, met uitzondering van buitenopslag tot een totale maximale oppervlakte van 50 m^2.
b een gebruik van terreinverlichting met een zodanige hoeveelheid strooilicht naar de directe omgeving dat de relevante richtlijnen voor lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (Algemene richtlijn betreffende lichthinder, deel 2 Terreinverlichting HI-102) niet worden overschreden.
c een gebruik waarbij de geluidproductie van de inrichting tot gevolg heeft dat niet voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals dat luidt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Een gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen als bedoeld in het erfinrichtings-plan dat is opgenomen in bijlage 2.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de maatregelen als bedoeld in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2. Uitgezonderd zijn de maatregelen met betrekking tot het parkeren, de inrit (in de bestemming recreatie) en het afschermend en pijlwerend zicht-/winddoek (in de bestemming Bos). Aan de aanleg en instandhouding van deze maatregelen dient binnen

zes maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering te worden gegeven.

c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maatregelen in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Een gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘parkeren’ als parkeerterrein is uitsluitend toegestaan indien het personeel en/of de exploitant van het bedrijf door de exploitant is geïnstrueerd om luid schreeuwen van bezoekers te voorkomen en de exploitant en/of het personeel direct maatregelen treft in geval van luid schreeuwen, bestaande uit het aanspreken van de bezoekers en bij herhaling (na de eerste keer waarschuwen) het direct verwijderen van de bezoekers van het parkeerterrein. Er is sprake van luid schreeuwen indien het maximaal A-gewogen geluidniveau ter plaatse van woningen van derden als gevolg van stemgeluid binnen het plangebied hoger is dan 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode of 60 dB(A) in de nachtperiode.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘manege’;
b ondergeschikte horeca ten dienste van de sportdoeleinden met een oppervlakte van maximaal 120 m^2;
c evenementen direct verband houdende met de manege;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- het aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig is mag maximaal 500 bedragen;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- terreininrichting, zoals verlichting, omheining e.d.;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- sanitaire voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b de bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen;
c de oppervlakte mag maximaal 4.600 m^2 bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 m bedragen;
b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen;

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Toegestaan gebruik

De gronden binnen deze bestemming zijn naast het bepaalde in artikel 6.1 bestemd voor:

a manege-activiteiten in de vorm van hippische wedstrijden met een maximum van 17 dagen per kalenderjaar, waarvan maximaal 12 dagen per kalenderjaar er ook hippische wedstrijdactiviteiten buiten de gebouwen mogen plaatsvinden;
b ringsteken, inpandig in een gebouw;
c manege-activiteiten buiten het gebouw zonder mechanische geluidversterking;
d een clubkampioenschap buiten het gebouw met geluidversterking, met een maximum van één dag per kalenderjaar;
e overige in de buitenlucht te houden hippische wedstrijden en/of concoursen, met een maximum van twaalf dagen per kalenderjaar, met dien verstande dat geluidversterking uitsluitend is toegestaan op de momenten dat de wedstrijd of het concours plaatsvindt;
f een paardenmarkt, met een maximum van één dag per kalendermaand;

g evenementen ten behoeve van andere verenigingen uit Twenterand, die geen betrekking hebben op paardensport, in de vorm van huldigingen, overige verenigingsactiviteiten van paardenverenigingen, dierenkeuringen, rommelmarkten, kerst- of culturele markten, country- en, of gardenfairs, tentoonstellingen en, of beurzen met een maximum van drie dagen per kalenderjaar, waarbij het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement voor ten hoogste één dag per evenement is toegestaan.

6.3.2 Een eendaags of meerdaags evenement vindt maximaal plaats tussen 07:00 uur en 23:00 uur.

6.3.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor:

a activiteiten met in hoofdzaak mechanische muziek binnen en/of buiten;
b andere muziekactiviteiten (harmonie- of fanfareorkesten, zangkoren, revues);
c recepties voor bruiloften, jubilea en andere persoonsgebonden festiviteiten;
d evenementen waarvoor gelet op de hoeveelheid bezoekers geen adequate maatregelen getroffen kunnen worden inzake parkeren, ook al vallen ze onder de bovengenoemde toegestane activiteiten.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting

Een gebruik van de gebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1 is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van sport - uitbreiding rijhal’ niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de maatregelen als bedoeld in het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 3.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen;

Met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- terreininrichting zoals onsluitingsvoorzieningen en omheiningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor:

a detailhandel;

b horeca;

c opslag.

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 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.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 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.

8.3 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.

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

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 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.

8.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 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 8.4.1 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.

8.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 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 10 Waarde - Archeologie lage verwachting

10.1 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.

10.2 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'.

10.3 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 11 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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.

11.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 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.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 11.2.1 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 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.

11.3 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.

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

11.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 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.

11.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 11.4.1 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.

11.4.3 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 11.4.1 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.

11.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 11.4.1 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.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene gebruiksregels

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 ten behoeve van permanente bewoning;

i het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone - intrekgebied

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

14.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.

14.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.2, voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

a vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

14.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan – door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen – wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening zoals vermeld in bijlage 1.

14.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.4 waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel 14.1.1 van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in bijlage 1, mits:

a vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

14.1.7 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1.6 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de drinkwaterbeheerder.

14.1.8 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1.6 is nodig voor:

a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

14.2 vrijwaringszone - laagvliegroute

14.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - laagvliegroute’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen.

14.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - laagvliegroute’ is geen bebouwing hoger dan 40 m toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een 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 m^2 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 m^3 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.

15.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 15.1 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 16 Overige regels

16.1 Parkeergelegenheid

16.1.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of vrachtauto's op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.

16.1.2 Specifiek

a Ter plaatse van de bestemmingen ‘Bos’ en ‘Recreatie’ op de locatie Flierdijk 4 wordt aan het bepaalde in artikel 16.1.1 voldaan indien ten minste 80 personenauto’s op eigen terrein binnen de bestemming ‘Recreatie’ op een daartoe toegewezen plaats kunnen worden gestald. Deze parkeerruimte is tevens geschikt voor het stallen van autobussen. Het stallen van één vrachtauto gedurende een dagdeel op deze parkeerplaats is toegestaan.
b Ter plaatse van de bestemming ‘Sport’ op de locatie Ruiterpad 3 wordt aan het bepaalde in artikel 16.1.1 voldaan indien ten minste 250 personenauto’s en één vrachtauto op een daartoe aangewezen plaats kunnen worden gestald. Deze parkeerruimte is tevens geschikt voor het stallen van autobussen.
c De onder a en b bedoelde ruimte voor het parkeren en stallen van auto's en vrachtauto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op gangbare vrachtauto's.

16.2 Laden en lossen

Tot een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het laden en lossen ten behoeve van de in dit plan toegestane functie buiten het plangebied.

16.3 Afwijkingsbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1:

a indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

b voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte kan worden voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b Het bevoegd gezag kan eenmalig krachtens een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c Het eerste lid 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d Het eerste lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ’Buitengebied Twenterand PH Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3’.

Bijlage 1: Functies en waterwinning

Bijlage 2: Inrichtingsplan Flierdijk 4

Bijlage 3: Ruimtelijk kwaliteitsplan Ruiterpad 3