Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3

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	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	Antidubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 13	Overgangsregels	29
Artikel 14	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20210005-ON01 van de gemeente Raalte.

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

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20210005-ON01.

1.4 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

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

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

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 afhankelijkewoonruimte
een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.9 agrarischbedrijf
een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze

gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten
het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.11 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische verwachtingswaarde
de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.13 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bed & breakfast
een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.16 bedrijf
een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.18 bedrijfsplan
een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.20 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 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.

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.24 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijgebouw
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan een woning waarbij het volgende geldt:

a. functioneel ondergeschikt betekent dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan (met uitzondering van bewoningsfuncties zoals bijkeukens, bergingen en natte groepen);
b. bouwkundig ondergeschikt betekent dat het bijgebouw moet voldoen aan de voor bijgebouwen geldende bouwregels.

1.26 cultuurhistorischewaarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.27 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.29 evenementen
gebeurtenissen, die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Het aantal dagen is exclusief de benodigde dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

1.30 extensieve dagrecreatie
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

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

1.32 groepsaccommodatie
een (deel van een) gebouw, blijvend bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen van maximaal 15 personen, met overnachting in slaapzalen en/of -kamers, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan.

1.33 hobbymatige activiteiten
het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap, maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden.

1.34 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 hooiberg
Een hooiberg is een al dan niet met wanden omsloten vrijstaand bouwwerk met roed(en) en een (beweegbare) kap.

1.36 huishouden
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.37 inrichtingsplan
een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.38 kampeermiddelen
niet als een bouwwerk aan te merken zoals tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans (niet zijnde stacaravans) of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.39 kampeerseizoen
de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.40 kassen
bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.41 kleinschaligeberoepen- en bedrijven-aan-huis
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.42 kleinschaligkampeerterrein
een kampeerterrein voor kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen waaronder tenthuisjes en stacaravans. Gebruik kleinschalig kampeerterrein enkel gedurende de periode 15 maart en 31 oktober.

1.43 Landschapsontwikkelingsplan
het Landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 23 september 2008.

1.44 landschappelijkeinpassing
de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.45 landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.46 langdurig
ten minste 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar.

1.47 mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.48 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.49 nevenfunctie
een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarisch) bedrijf of wonen.

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.51 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.52 ondergeschikte detailhandel
detailhandelsactiviteiten, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen, die zijn toegestaan zolang het ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.53 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

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

1.55 parkeernormen
De beleidsregels parkeren van de gemeente Raalte, zoals vastgelegd in de beleidsnota "Parkeernormen Raalte 2015", vastgesteld op 3 november 2015. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

1.56 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.57 plattelandskamer
een appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.58 recreatieverblijf
een gebouw of kampeermiddel, dat uitsluitend bedoeld is voor een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.59 ruimtelijke kwaliteit
het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.60 seksinrichting
het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.61 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.62 stacaravan
een stacaravan is een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd en bestemd is voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.63 standplaatsvoor kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van één kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.64 steltenberg
een steltenberg is een hooiberg met een onderbouw die minimaal 0,5 meter onder de kap is aangekapt aan één of meerdere zijden

1.65 teeltondersteunende voorzieningen
1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
   a. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
2. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
   a. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
   b. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.66 tenthuisjes
Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf waarbij op een grondplaat een huisvormige constructie is geplaatst met zijwanden van hout en of tentdoek en een dak van tentdoek.

1.67 theeschenkerij
Een voorziening ten behoeve van ondergeschikte horeca-activiteiten, behorende bij de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers, niet zijnde reguliere horeca bestaande uit:

1. het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholhoudende) drank voor gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers,
2. verstrekken van kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse aan gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamer, ter plaatse mogen geen maaltijden worden geserveerd
3. verstrekken van (alcoholhoudende) drank aan passerende dagrecreanten gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.68 verblijfsrecreatief terrein
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.69 verkoop agrarische producten
het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.70 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.71 voormalige bedrijfsbebouwing
bebouwing die niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.72 windmolen
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.73 wonen
de huisvesting van één huishouden in een woning.

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

1.75 wooneenheid
een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 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.

2.3 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 hoogte van een windmolen
vanaf het peil tot aan de tip (van de wieken) van de windmolen.

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde recreatiewoningen
tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch grondgebruik;
b. een kleinschalig kampeerterrein, ter plaatse van de functieaanduiding 'kleinschalig kampeerterrein', met dien verstande dat:
    1. het maximaal aantal standplaatsen voor kampeermiddelen 40 bedraagt, conform de aanduiding 'overige zone - maximaal aantal standplaatsen';

alsmede voor:

c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

d. evenementen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. parkeerterrein ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein, ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
g. sanitaire voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

a. er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sanitaire voorzieningen'.
b. de maximum oppervlakte van de gebouwen bedraagt 26 m^2;
c. de goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
d. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder a is direct aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sanitaire voorzieningen' een sanitaire voorziening tot maximaal 24 m^2 toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 6 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan;
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden gelden de volgende regels:

a. buitenopslag is niet toegestaan;
b. paardenbakken zijn niet toegestaan;
c. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
c. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
b. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;
d. één groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie';
e. één theeschenkerij met rustpunt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theeschenkerij', alsmede drie plattelandskamers;
f. een terras behorend bij de theeschenkerij, met dien verstande dat deze direct aan dient te sluiten op de theeschenkerij.

met daaraan ondergeschikt:

g. bed & breakfast;
h. plattelandskamers;
i. evenementen;
j. ondergeschikte detailhandel, met een oppervlakte van maximaal 20 m^2;
k. de in tabel 4.1 vermelde nevenfuncties;

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m^2	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
inpandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen	één	750 m³	-	4,5 m	10 m	20º/55º*
groepsaccommodatie	één	bestaand**	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**
theeschenkerij	één	bestaand**	135 m²	bestaand**	bestaand**	bestaand**
plattelandskamers	drie	bestaand**	150 m²***	bestaand**	bestaand**	bestaand**
sanitairgebouw	één	-	24 m²	4,5 m	6 m	-
bijgebouwen en overkappingen - waarvan aangebouwd - een vrijstaande steltenberg	-	-	150 m² 50 m² -	3 m 3 m 5 m	6 m 6 m 7 m	20º/55º* 20º/55º*
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen		-	-	-	 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

** = Onder bestaand wordt in dit geval verstaan: de bestaande afmetingen van de gebouwen waarbinnen de functies in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt

*** = ten aanzien van de plattelandskamers geldt een maximum oppervlakte van 50 m² per plattelandskamer

- = Niet van toepassing.

met dien verstande dat:

d. voor de reeds bestaande bijgebouwen boven de 150 m² het volgende geldt:
   1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
   2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
   3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen, is in geen geval toegestaan;
   4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 150 m², niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
   1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
   2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd de voormalige bedrijfswoning, is in geen geval toegestaan;
   3. nieuwbouw van de voormalige bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;
   4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m^2 met inachtneming van het volgende:

a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
c. er dient ten minste 1 ha grond, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder f teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
    1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
    2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
    3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m².
b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het volgende als strijdig aangemerkt:

a. het gebruiken van de theeschenkerij in de periode tussen 22.00 uur en 7.00 uur;

4.4.2 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
b. het aantal slaapplaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
c. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing en daarbij aansluitend terrein;
d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
    1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten;
    2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
o. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
    1. het aantal plattelandskamers bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
    2. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.3 Herbouw woningen

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

7.4 Afstand bebouwing ten opzichte van de weg

Onverminderd hetgeen in Hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste een afstand van 15 m in acht genomen te worden tussen gebouwen en de as van de weg met de bestemming Verkeer, tenzij deze op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan minder bedraagt, in dat geval geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van boerderijkamers en plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
c. Het gebruik van recreatiewoningen en overige verblijfs objecten voor permanente bewoning is niet toegestaan;
d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - geurzone

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het woon- en leefklimaat in verband met de geuremissie van buiten de plangrenzen aanwezige agrarische bedrijvigheid.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 8 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw of nieuw te plaatsen woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een afhankelijke woonruimte is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
d. de afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
e. indien er op het perceel geen geschikt bijgebouw aanwezig is, is op grond van doelmatigheidsmotieven het plaatsen van een tijdelijke woonunit toegestaan;
f. tijdelijke woonunits mogen op of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
g. de tijdelijke woonunit dient landschappelijk ingepast te worden;
h. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

10.2 Vergroten inhoudsmaat Sallandse boerderijvorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van Sallandse boerderijen met inachtneming van het volgende:

a. de maximum inhoud van 750 m³ mag overschreden worden indien er sprake is van het betrekken van een deel bij de woning;
b. de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden vergroot;
c. de Sallandse boerderijvorm dient in stand te worden gehouden.

10.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 ten behoeve van de herbouw van woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeurswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
e. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

10.4 Kleinschalige windmolens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windmolens mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

a. windmolens zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windmolen toegestaan;
c. de tiphoogte van een windmolen bedraagt ten hoogste 25 m.
d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

11.2 Herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
e. de ontwikkeling dient milieuhygienisch inpasbaar te zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 en 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijvingen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn afgerond.
b. In afwijking van het bepaalde onder a en b kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgenomen landschapsmaatregelen, indien in plaats van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in het Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen van een gelijk kwaliteitsniveau zijn als de landschapsmaatregelen in het Bijlage 2 Inrichtingsplan.

12.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

12.3 Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming

De in Hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

12.4 Parkeerregels

12.4.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

12.4.2 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 parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

12.5 Gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 12.4, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

12.5.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.5.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015".

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

12.5.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregels

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van dit lid onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3'.