



**Royal  
HaskoningDHV**  
*Enhancing Society Together*

# Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Baalder Uiterwaard

Planregels



**Documenttitel:** Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Baalder Uiterwaard  
Planregels

**Status:** Ontwerp

**Datum:** 6 oktober 2020

**Projectnaam:** Vechtpark IV - Baalder Uiterwaard

**Projectnummer:** BG8482

**Opdrachtgever:** Waterschap Vechtstromen

**Referentie:** BG8482-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0002

**Auteur(s):** Devlin Oosterwijk

**Collegiale toets:** Yvette Prinsen

**Datum/paraaf toets:**

**Vrijgegeven door:** Femke Baarslag

**Datum/paraaf vrijgave:**



# **Buitengebied Hardenberg, Baalder Uiterwaard**

# Inhoudsopgave

<b>Planregels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Beekdallandschap	9
Artikel 4 Natuur - Beekdallandschap	11
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	14
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel	17
Artikel 8 Algemene bouwregels	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 13 Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

## Bijlagen bij de regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>LIK deelgebied Gramsbergen e.o.</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beheeradviezen natuurdoeltype N12.02</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Inrichtingsplan</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Inrichtingsplan dwarsprofielen</b>

# Planregels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Baalder Uiterwaard met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00362-OW01 van de gemeente Hardenberg;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en productie van zonne-energie waarvan de geproduceerde elektriciteit in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik. Bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten en/of bedrijfseigen mest waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik;

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen windturbine zijnde;

### 1.7 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

### 1.8 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn;

### 1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;

### 1.10 bebouwing:

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

### 1.11 bestaand(e) aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie en vorm:

aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie of vorm, zoals dat of die rehtens bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 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;

**1.15 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;

**1.16 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.17 eenvoudige dagrecreatieve voorziening:**

extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;

**1.18 extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruit- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

**1.19 gebouw:**

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

**1.20 peil:**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot 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;

### **2.2      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;

### **2.3      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens dan wel rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Beekdallandschap

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde glastuinbouw, uitsluitend middels het gebruik van de grond als permanent grasland, waarbij bemesten en beweiden plaats vinden conform de beheeradviezen behorend bij natuurdoeltype N12.02 zoals opgenomen in Bijlage 2, dan wel diens opvolger;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het beekdallandschap, welke per (deel)gebied is beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaart (LIK), die als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - natuurinclusieve landbouw' mede voor natuur waarbij gestreefd wordt om natuurdoeltype N12.02 te behalen zoals opgenomen in Bijlage 2, dan wel diens opvolger;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

en tevens voor:

- e. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- g. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane (bouw)werken

Uitsluitend mogen worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond.

In afwijking van het bepaalde onder a zijn zonnecollectoren niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de goothoogte van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de dakhelling van schuilgelegenheden bedraagt minimaal 18°;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
- f. in voorkomend geval artikel 8.1 (Afstanden tot water);

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het bemesten en beweiden in afwijking van de beheeradviezen behorend bij natuurdoeltype N12.02 zoals opgenomen in Bijlage 2, met dien verstande dat indien de beleidsregels hieromtrent worden aangepast, uitsluitend mag worden bemest en beweid conform de nieuwe beleidsregels;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;

- c. het gebruik van gronden als paardenbak.

### **3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.4.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in artikel 3.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### **3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het het beekdallandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4;
- e. kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

#### **3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Beekdallandschap;
- Groen - Landschapselement ten behoeve van groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen en de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden van de aan het beekdallandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaart (LIK), die als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

## Artikel 4      Natuur - Beekdallandschap

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het beekdallandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaart (LIK), die als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden voor zover bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- c. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. inundatie van de waterlopen;
- f. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- h. paden en wegen;
- i. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 4.2      Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

### 4.3      Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1    *Gebouwen ten dienste van de bestemming*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 4.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw niet meer is dan 3 m.

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

#### 4.4.1    *Vergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in artikel 4.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 4.4.2    *Uitzondering vergunningplicht*

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van bosbouw en het normale beheer en onderhoud;

- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

#### *4.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel,
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. scheepvaart;
- d. behoud en ontwikkeling van de waterveiligheid van de regionale waterkeringen die zijn aangegeven op de kaart regionale waterkeringen zoals genoemd in artikel 4.2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017; de belangen van de waterveiligheid zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere toegestane functies;
- e. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- f. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- g. extensieve openluchtrecreatie;
- h. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, tunnels, bruggen en aanlegsteigers voor recreatief medegebruik. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

#### *6.2.2 Voorschriften*

Indien uit het in artikel 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning die de verplichting inhouden:

- a. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. tot het doen van opgravingen;
- c. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *6.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, wanneer de oppervlakte 500m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de

oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

### 6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is;
- f. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4, voor zover de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

### 6.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt verleend indien:

- a. op basis van een door de aanvrager van de vergunning bij de aanvraag te overleggen rapport van een archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;

en:

- b. is gebleken dat de in artikel 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Indien is gebleken dat de in artikel 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden wel kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Afstand tot water**

#### *8.1.1      Afstand tot water*

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in Artikel 5 (Water), mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

#### *8.1.2      Afwijken afstand tot water*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, van artikel 8.1.1, voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Hardenberg" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Parkeernormennota Hardenberg" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en c:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
  2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

## **Artikel 10    Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    overige zone - ontgroning**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontgroning' geldt dat die gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd zijn voor het ontgronden als bedoeld in de Ontgrondingenwet, voor zover:

- a. deze ontgrondingen worden uitgevoerd overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4;
- b. ontgrond wordt tot maximaal 5 hectare;
- c. ontgrond wordt tot een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van maaiveld.



## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1    Afwijkingsmogelijkheden**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels van het plan, mits de maximale (bouw)hoogte niet meer is dan 118 meter:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. voor het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 m;
- f. voor het realiseren bouwwerken ten behoeve van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden;
- g. voor de aanleg van ondergrondse nutsvoorzieningen.

### **11.2    Toelaatbaarheid afwijkingen**

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

- a. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
- b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

## **Artikel 12    Algemene wijzigingsregels**

### **12.1    Archeologische waarden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### **12.2    Algemene wijzigingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 25 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 25% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Werking wettelijke regeling**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

### **13.2 Afstemming welstandstoets**

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet voorgeschreven welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

### **13.3 Uitsluiting seksinrichting**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting.

### **13.4 Afstemming APV en evenementen**

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 14.1 sub 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.

#### 14.2 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 lid 14.2 sub 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 het lid 14.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 14.2 sub 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 15 Slotregel**

### **15.1 Citeertitel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Baalder Uiterwaard.