

**Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan
Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32
Bergentheim**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap	10
Artikel 4	Groen - Landschapselement	12
Artikel 5	Wonen - Essen- en hoevenlandschap	14
Artikel 6	Wonen - Open Veenontginningslandschap	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	20
Hoofdstuk3	Algemene regels	22
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	30
Artikel 14	Overgangsrecht	30
Artikel 15	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32 Bergentheim met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00357-VG01 van de gemeente Hardenberg;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-gebonden beroep:

administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen windturbine zijnde;

1.9 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 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;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed and breakfast:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt. Permanente bewoning van een bed and breakfast in een bijgebouw of bedrijfsgebouw is niet toegestaan;

1.14 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 rechtens 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;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 boerderijkamer:

(een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf in kamers, al dan niet in combinatie met een dagverblijf. De oppervlakte van een zelfstandige boerderijkamer mag niet meer bedragen dan 50 m² en van de boerderijkamers in totaal niet meer dan 200 m². Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15, vrijstaande appartementen c.q. huisjes zijn niet toegestaan;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 eenvoudige dagrecreatieve voorziening:

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

1.28 erf:

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

1.29 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 ruime, zoals wandel-, ruit- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.32 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen onder glas of daarmee gelijk te stellen materialen;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 hoofdverblijf:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.35 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.36 internetwinkel:

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

1.37 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen:

gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;

1.38 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht, waarbij slechts aan één zijde een dakgoot is aangebracht;

1.39 nevenactiviteiten:

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de bestemmingsomschrijving toegestane hoofdfunctie op het perceel;

1.40 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.41 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.42 overkapping:

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

1.43 paardenbak:

een onverhard en omheind terrein, niet overdekt en met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.44 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;

1.45 ruimtelijk kwaliteitsplan:

een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; voor het bepalen van de sterke gebiedskenmerken moet gebruik gemaakt worden van de tabellen in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), waarin de sterke gebiedskenmerken per (deel)gebied zijn beschreven; de LIK's maken als bijlage onderdeel uit van de regels;

1.46 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.

1.47 schuilgelegenheid:

een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden alsmede voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;

1.48 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 statische opslag:

opslag van goederen en producten die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;

1.50 teeltondersteunende voorzieningen:

een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen, uitsluitend aanwezig tijdens het teeltseizoen;

1.51 tuinbouw:

het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.52 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32 Bergentheim, bestaande uit kaart met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00357-VG01;

1.53 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.54 waarde archeologie 4:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.55 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.56 windturbine:

een door de wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen;

1.57 wonen:

het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning;

1.58 woning:

een complex van ruimten volgens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.59 zonnecollectoren:

collectoren voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot het maximale

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

- a. tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:
 1. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
 2. de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.
- c. In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning;

2.6 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;

2.7 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 - Open veenontginningslandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap, die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels; met daaraan ondergeschikt:
- c. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- d. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. hobbymatige agrarische activiteiten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van bouwwerken voor de opslag van mest en zonnecollectoren;

3.2.2 Bouwen

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

- a. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingsen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;

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 gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- b. het gebruik van gronden als paardenbak.
- c. het (laten) gebruiken van de grond in Bijlage 2 zonder de uitvoering van de daarin opgenomen landschapsmaatregelen nummers 3 (te slopen stal 736 m²), 4 (te slopen stal 388 m²) en 5 (te rooien verharding en inrichten als weiland).

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 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:

- Groen - Landschapselement;
- 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.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 3.5.2, 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 dempen van water / wijken;
- b. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 3.5.1 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 open veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van 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 met minder dan 250 m³ grondverzet;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.5.1, onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
- h. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

3.5.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1, 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.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de aan het landschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- c. de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen in het kader van de uitvoering van een ruimtelijk kwaliteitsplan;
- d. 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;
- e. bosbouw ten dienste van de instandhouding en ontwikkeling van de onder b genoemde gebiedskenmerken;
- f. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bestaande wegen en paden;
- h. inundatie van de waterlopen;
- i. extensieve openluchtrecreatie.

4.2 Bouwregels

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

4.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 4.3.2 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.

4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- 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 ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
- e. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 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:

- 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.

Artikel 5 Wonen - Essen-en hoevenlandschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- bed and breakfast;
- boerderijkamers;
- ontsluitingsvoorzieningen;
- landschappelijke inpassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd;

- één woning;
- gebouwen behorend bij de onder 5.1 toegestane functies;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 5.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- de woning dient vrijstaand te worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan één;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelsafscheiding op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- in voorkomend geval artikel 10.2 (Afstanden tot wegen).

5.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in Artikel 5 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Herbouw - verbouw- uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

5.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder g voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m² ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.
- c. het niet aanleggen en het niet in stand houden van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen 18 maanden na de gereedmelding van de bouw of de ingebruikname van de woning de landschappelijke inpassing dient te zijn afgerond;

5.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan

- de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 5.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. een koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
 6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de bewoner is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

5.5.2 Afwijken van het strijdig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde onder 5.4.1 lid c, indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 6 Wonen - Open Veenontginningslandschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open Veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- bed and breakfast;
- ontsluitingsvoorzieningen;
- landschappelijke inpassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd;

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 6.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- de woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak, indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m², danwel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de in Bijlage 2 opgenomen gebouwen niet worden meegerekend bij de bepaling van de bestaande oppervlakte;
- bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
woningen (1)	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelsafscheiding op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

(1) met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 6.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in voorkomend geval artikel 10.2 (Afstanden tot wegen).

6.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in Artikel 6 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Herbouw - verbouw- uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

6.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder g voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

6.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en artikel 6.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten
 - 2. een koffie- en theeschenkerij;
 - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 - 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 - 5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
 - 6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de bewoner is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 m² en een diepte van 40 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.

7.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 7.2.1 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.

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

7.3.1 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 500 m² 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 m² of meer en een diepte van 40 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 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
- 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 m² of meer en een diepte van 40 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 m² of meer en een diepte van 40 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 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en

- werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 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.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 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 lid 7.3.1 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 lid 7.3.1 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.

7.4 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 8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

9.2 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor boomteelt en fruitteelt binnen 50 meter van:

- a. concentraties van woningen (in lintbebouwing, buurtschappen en bebouwde kom);
- b. Natuur Netwerk Nederland, zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub b en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. recreatieve bestemmingen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Afstanden tot wegen

10.2.1 Afstanden tot wegen

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in de bestemming 'Verkeer - 2', van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg", mogen binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

afstanden:	Bestemming:
20 m	Verkeer - 1
10 m	Verkeer - 2

10.2.2 Afwijken afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, van artikel 10.2.1, voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

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 m², 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 m² 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 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan, binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' worden afgeweken van het plan voor het realiseren van paardenbakken buiten bouw- of bestemmingsvlakken, voor het hobbymatig houden van paarden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. situering binnen het bouw- of bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
- b. de meest nabij gelegen grens van de paardenbak moet binnen 25 meter van het bouw- of bestemmingsvlak liggen;
- c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. het bedrijfsmatig houden van paarden is uitsluitend mogelijk voorzover de paardenbak onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf;
- e. de situering van de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

11.3 Windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor het toestaan van één of meerdere windturbines, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. windturbines zijn niet toegestaan binnen 20 meter van de bestemmingen Leiding - Gas en de bestemming Leiding - Hoogspanning;
- b. windturbines zijn niet toegestaan in de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. de maximale tiphoogte van windturbines bedraagt 25 meter;
- d. de windturbines moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn en niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- e. de inpassing van windturbines op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden.

11.4 Woningsplitsing voormalige boerderij

11.4.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan binnen de verschillende bestemmingen wonen worden afgeweken van de regels omtrent het toegestane aantal woningen per bouwperceel, voor het toestaan van:

- a. één woning extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
- b. twee woningen extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met i;
- c. de extra woning mag/de extra woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
- d. de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige boerderij moet in stand blijven;
- e. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
- f. de extra woning dient/de extra woningen dienen te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of van de functie van aangrenzende bestemmingen;
- h. op geen van de gevels van een extra woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- i. inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

11.4.2 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 11.4.1 een inhoudsmaat wordt genoemd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

11.5 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden slechts worden afgeweken van het plan, mits geen activiteiten worden toegestaan die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

11.6 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 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;
- d. deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de vergroting van agrarische bouwvlakken.

12.3 Uitsluiting besluit-m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden slechts wijzigen, mits geen activiteiten worden toegestaan die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

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:
- c. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- d. 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.

13.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken van de regels 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, (motor)fietsen, of andere voertuigen, 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. Het aantal parkeerplaatsen per voertuig wordt bepaald op basis van beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota parkeernormering (of een later door burgemeester en wethouders vast te stellen vervangend beleidsdocument dat verwijst naar deze regels);
- 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 geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw 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; of
 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

14.1.2

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

14.1.3

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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1

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

14.2.2

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.

14.2.3

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.

14.2.4

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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Jan Prengerweg 2 Sibculo en Van Roijensweg 32 Bergentheim' van de gemeente Hardenberg.

