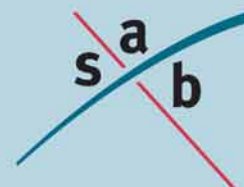


Bestemmingsplan

Landbouwontwikkelingsgebied Linteloo

Gemeente Aalten

Datum: 30 november 2010
Projectnummer: 90261
ID: NL.IMRO.0197.BPLINTE-VO01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bos	14
Artikel 5	Verkeer - Gemeentelijke en overige wegen	15
Artikel 6	Verkeer - Provinciale wegen	16
Artikel 7	Verkeer - Spoorwegen	16
Artikel 8	Water	16
Artikel 9	Wonen	16
Artikel 10	Leiding - Gas	20
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	22
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting 1	22
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting 3	25
3	Algemene regels	29
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 15	Algemene bouwregels	29
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	31
4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 20	Overgangsrecht	35
Artikel 21	Slotregel	35

Bijlage 1: indicatieve lijst van nevenactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Lintelo van de gemeente Aalten;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0197.BPLINTE-VO01 met bijbehorende regels en bijlage;

de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

bebouwing

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

bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen en/of het leveren van diensten;

bedrijfsgebouw

een gebouw ten behoeve van een bedrijf;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor personen, wier huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een gebouw of bouwwerk, dat bouwkundig ondergeschikt hoofdgebouw en functioneel dienstbaar is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen /bedrijfswoning, zoals een garage en een berging;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

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;

detailhandel

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

extensieve (dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

gebouw

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

glastuinbouw

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij:

- 1 de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel;
- 2 ten hoogste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is en dat wordt gebruikt voor een veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

hoofdbouwmassa

de aaneengesloten bebouwing waarin de woning is opgenomen, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, incl. de aangebouwde aanbouw voor zover deze dezelfde bouwstijl heeft als het woongebouw;

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn indeling/afmeting dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste is aan te merken en waarin doorgaans de woonfunctie is opgenomen;

intensieve veehouderij

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

kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de (agrarische) bedrijfsvoering;

kleinschalig kampeerterrein

kampeerterrein voor maximaal 25 kampeerplaatsen gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober;

landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

niet-grondgebonden agrarische bedrijf

een agrarisch bedrijf dat niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij;

normaal onderhoud en beheer

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

openlijke prostitutie

het openlijk, op of vanaf het openbaar gebied zichtbaar, door houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten te bewegen om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten, het daartoe uit te nodigen of aan te lokken (onder andere raam- en straatprostitutie);

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden op paarden;

permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor wisselende bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

recreatief verblijf

bewoning door een persoon of door groepen van personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

teeltondersteunende voorzieningen

constructies bedoeld voor de tijdelijke ondersteuning van opengrondteelt, zoals kweektunnels en regenkappen;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

woningsplitsing

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een woning, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte van het gebouw en zonder uitbreiding, een tweede zelfstandig functionerende woning in het gebouw wordt gemaakt;

wetten en besluiten

Algemene wet bestuursrecht

Wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze wet luidt op het moment van het van vaststelling van het plan;

Wet geluidhinder

Wet van 1 januari 2007, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet luidt op het moment van het van vaststelling van het plan;

Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

Woningwet

Wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), houdende nieuwe voorschriften omtrent het bouwen en de volkshuisvesting, zoals deze wet luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan.

1.2 In deze regels wordt mede verstaan onder:

bestaand

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig(e)

a bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of krachtens die wet gegeven voorschriften;

b bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

gebruiken

Het in gebruik geven, doen gebruiken en laten gebruiken;

uitvoeren

Het in uitvoering geven, doen uitvoeren en laten uitvoeren.

Artikel 2 Wijze van meten**2.1** Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:***de bouwhoogte van een bouwwerk***

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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;

de inhoud van een bouwwerk

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

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;

afstand tot de perceelgrens

tussen grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

peil

- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b voor erfafscheidingen, gelegen binnen een afstand van 10 meter uit het hart van de weg en ingeval de weg hoger is gelegen dan het aansluitende terrein, de hoogte van die weg;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

- 2.2** Bij de toepassing van de bepalingen van artikel 2.1 worden niet meegerekend voor de:

goothoogte

maximaal een derde van de gezamenlijke goot- en/of boeiboordlengten;

bouwhoogte

ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, masten, lichtkoepels, windvanen en daksierelementen;

inhoud of oppervlakte

bijgebouwen, tenzij anders aangegeven.

- 2.3** Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwingsvlakken, bouwpercelen of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoeptreden, kozijnen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten.
- 2.4** Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een intensieve veehouderij tevens is toegestaan;
 - 2 de uitoefening van glastuinbouw niet is toegestaan;
 - b één bedrijfswoning per bouwvlak dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals erfbeplanting, bosjes, houtwallen en poelen;
- met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, toegangs- en ontsluitingswegen.
- 3.1.2 Tevens zijn de gronden bestemd voor:
- a de uitoefening van uitsluitend nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding' de in bijlage 1 opgenomen beperkingen gelden ten aanzien van de ter plaatse toegestane activiteiten;
 - 2 het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 50% van de aanwezige bebouwing, tot een absoluut maximum van 350 m² mag bedragen;
 - 3 de nevenactiviteiten uitsluitend binnen bestaande bebouwing is toegestaan;
 - b detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen uitsluitend binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoop eigen producten' toegestaan;
 - c een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat maximaal 350 m² van de bebouwde oppervlakte gebruikt mag worden ten behoeve van deze functie;
 - d een mestvergistingsinstallatie, uitsluitend en voor zover deze installatie wordt gebruikt voor het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
 - e watergangen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - f extensieve (dag)recreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, toegangs- en ontsluitingswegen.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:
- a bedrijfsgebouwen met:
 - 1 een bouwhoogte van maximaal 12 m;
 - 2 een dakhelling van minimaal 20⁰ en maximaal 60⁰ dan wel de bestaande kleinere of grotere dakhelling, met dien verstande dat voor zover de bouwhoogte van (een deel van een) gebouw niet meer bedraagt dan 4 m, de dakhelling van dat (deel van het) gebouw minimaal 0⁰ en maximaal 60⁰ bedraagt;
 - b kassen ten dienste van het agrarisch bedrijf met:
 - 1 een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m²;
 - 2 een bouwhoogte van maximaal 4,5 m;

- c bedrijfswoning(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met:
- 1 een bouwhoogte van maximaal 10 m;
 - 2 een goothoogte van maximaal 3 m;
 - 3 een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 60°;
 - 4 een inhoud van maximaal 750 m³;
- dan wel de bestaande grotere bouwhoogte, goothoogte en/of inhoud en de bestaande kleinere of grotere dakhelling;
- d bijgebouwen bij de bedrijfswoning met:
- 1 per bedrijfswoning een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m²;
 - 2 een bouwhoogte van maximaal 7 m;
 - 3 een goothoogte van maximaal 3 m;
- met dien verstande dat bijgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning zodanig gesitueerd moeten zijn dat:
- 4 de onderlinge afstand maximaal 25 m bedraagt;
 - 5 bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning zijn gesitueerd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan conform de in onderstaande tabel opgenomen maatvoerings- en situeringseisen:

	erf- en terrein-afscheidingen	vlaggenmasten en antennes	hooibergen en voedersilo's	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	teeltondersteunende voorzieningen	teeltondersteunende voorzieningen t.b.v. fruit- en boomteelt
binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens'	2 m / 1,75 m direct rondom paardenbakken	10 m	15 m	8 m, waarbij lichtmasten bij of ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan	2,5 m	4,5 m
buiten het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens'	1 m	10 m	x	1 m	2,5 m	4,5 m

* sleufsilos en mestopslagplaatsen zijn niet buiten het bouwvlak toegestaan, tenzij zulks op basis van deze regels (artikel 3.3.4) is toegestaan.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen, met dien verstande dat deze bevoegdheid uitsluitend mag worden uitgeoefend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt, inclusief de realisatie daarvan;

- c de belangen van in de omgeving gelegen functies mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - d de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan het (leef)milieu en het landschap in de omgeving.
- 3.3.2 Goothoogte bedrijfswoningen
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d sub 2 voor het verhogen van de maximale goothoogte van bedrijfswoningen tot een goothoogte van maximaal 7 m.
- 3.3.3 Mestopslagplaatsen, sleufsilos, bezinkbassins, kuilvoerplaten en daarmee gelijk te stellen bouwwerken
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor de bouw van mestopslagplaatsen, sleufsilos, bezinkbassins, kuilvoerplaten en daarmee gelijk te stellen bouwwerken buiten het bouwvlak, dan wel buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a per bedrijf bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van mestopslagplaatsen en/of sleufsilos en/of bezinkbassins en/of kuilvoerplaten en daarmee gelijk te stellen bouwwerken buiten het bouwvlak, dan wel buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens', maximaal 5.000 m²;
 - b de mestopslagplaatsen, sleufsilos en/of bezinkbassins en/of kuilvoerplaten en daarmee gelijk te stellen bouwwerken dienen grenzend aan het bouwvlak, dan wel grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens', te worden gebouwd;
 - c de bouwhoogte van een mestopslagplaats, sleufsilos, bezinkbassin, kuilvoerplaat of daarmee gelijk te stellen bouwwerk bedraagt maximaal 2 m;
 - d er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt, inclusief de realisatie daarvan;
 - e de mestopslagplaats, sleufsilos, het bezinkbassin, de kuilvoerplaat of daarmee gelijk te stellen bouwwerk mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan het (leef)milieu.
- 3.3.4 Paardenbakken
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 voor de bouw en aanleg van één paardenbak binnen of aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
 - b de paardenbak minimaal 30 m uit het as van de weg en minimaal 30 m vanaf woningen van derden wordt gesitueerd;
 - c er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt, inclusief de realisatie daarvan.
- 3.3.5 Vergroten woonruimte
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen mits:
- a de vergroting uitsluitend plaatsvindt in de bestaande hoofdbouwmassa;
 - b vooraf vaststaat dat het aantal woningen niet toeneemt;
 - c de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa gehandhaafd blijft.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

3.4.1 Nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van uitsluitend landbouwverwante nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 dan wel landbouwverwante nevenactiviteiten of opslag, die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen mag hiervoor worden gebruikt, met een maximumoppervlakte van 500 m²;
- b deze bevoegdheid geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding';
- c voor zover de nevenactiviteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, mag het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 200 m² bedragen;
- d er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:
 - 1 de noodzaak van een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 - 2 de noodzaak van een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 - 3 de noodzaak van een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- e de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten dient in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling ondergeschikt te blijven aan het agrarisch bedrijf;
- f parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- g er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- h de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a de opslag van al dan niet ingekuild veevoer, met uitzondering van gronden binnen het bouwvlak dan wel direct grenzend aan het bouwvlak dan wel direct grenzend aan de bestemming Wonen;
- b een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Veranderen van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de bouwgrenzen en/of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak;
- b de belangen van in de omgeving gelegen functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c de verandering mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan het (leef)milieu en het landschap in de omgeving;
- d er dient een compacte bouwvlakvorm te blijven bestaan.

- 3.6.2 Vergroten van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a na vergroting mag de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 2,5 ha bedragen;
 - b de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf middels het overleggen van een bedrijfsplan;
 - c de belangen van in de omgeving gelegen functies mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - d de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan het (leef)milieu en het landschap in de omgeving;
 - e er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - f er dient een compacte bouwvlakvorm te blijven bestaan.

3.7 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- 3.7.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanleggen van (geluids)wallen.
- 3.7.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapselementen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3.7.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 is niet vereist voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bossen, natuurgebieden en het behoud, herstel en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden;
 - b extensieve (dag)recreatie;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met:

- a een bouwhoogte van maximaal:
 - 1 een hoogzit voor het faunabeheer 5 m;
 - 2 overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 1 m;
- b een oppervlakte van maximaal 5 m² voor zover het betreft de hoogzit als bedoeld in sub a, onder 1.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- 4.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het vellen of rooien van gewassen dan wel zodanig handelingen te verrichten die ernstige schade aan de gewassen kunnen veroorzaken;
 - b het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
 - c het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 - d het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken.
- 4.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden dan wel het karakteristieke verkavelingspatroon en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 4.3.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet vereist voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 5 Verkeer - Gemeentelijke en overige wegen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Gemeentelijke en overige wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor gemeentelijke en overige wegen, op- en afritten, parkeerstroken, wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen en watergangen, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:

- a lichtmasten en verwijsborden 8 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Provinciale wegen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer- Provinciale wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor provinciale wegen, op- en afritten, parkeerstroken, wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen en watergangen, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:

- a lichtmasten en verwijsborden 8 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Spoorwegen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Spoorwegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen, wandel- en fietspaden, bermen en watergangen, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:

- a lichtmasten en verwijsborden 8 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en waterberging, natuurontwikkeling alsmede extensief recreatief gebruik, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één woning per bestemmingsvlak dan wel het bestaande aantal woningen binnen de hoofdbouwmassa (en aanbouw als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a sub 2 en artikel 9.2.1 onder b sub 3) ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'specifieke bouwaanduiding - 1' burgerwoning, klasse 1;
 - 'specifieke bouwaanduiding - 2' burgerwoning, klasse 2;

- b de uitoefening van uitsluitend nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1, alsmede opslag, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding' de in bijlage 1 opgenomen beperkingen gelden ten aanzien van de ter plaatse toegestane activiteiten;
 - 2 het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 50% van de aanwezige bebouwing, tot een absoluut maximum van 350 m² mag bedragen;
 - 3 de nevenactiviteiten uitsluitend binnen bestaande bebouwing is toegestaan;
 - c bij de woning behorende bebouwing en voorzieningen zoals tuinen, weiden voor het (hobbymatig) houden van vee, erven, vijvers, boomgaarden en houtopstanden en ontsluitingsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1':
 - 1 woningen met:
 - a een inhoud van maximaal 750 m³;
 - b een bouwhoogte van maximaal 10 m;
 - c een goothoogte van maximaal 3 m,dan wel de bestaande grotere inhoud, bouwhoogte en/of goothoogte;
 - 2 bestaande gesplitste woningen mogen niet worden uitgebreid, tenzij deze uitbreiding binnen de hoofdbouwmassa plaatsvindt, dan wel binnen de direct aangrenzende aanbouw die dezelfde bouwstijl heeft als de hoofdbouwmassa;
 - 3 bijgebouwen bij de woningen met:
 - a een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per bestemmingsvlak, met dien verstande dat bij gesplitste woningen ten minste 75 m² per woning is toegestaan;
 - b een bouwhoogte van maximaal 7 m;
 - c een goothoogte van maximaal 3 m,dan wel de bestaande grotere bouwhoogte en/of goothoogte;
 - 4 woningen die zijn gesplitst mogen niet worden uitgebreid, tenzij deze uitbreiding binnen de hoofdbouwmassa plaatsvindt, dan wel binnen de direct aangrenzende aanbouw die dezelfde bouwstijl heeft als de hoofdbouwmassa;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2':
 - 1 woningen met:
 - a een inhoud van maximaal 600 m³;
 - b een bouwhoogte van maximaal 10 m;
 - c een goothoogte van maximaal 3 m,dan wel de bestaande grotere inhoud, bouwhoogte en/of goothoogte;
 - 2 bijgebouwen bij de woningen met:
 - a per woning een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m²;
 - b een bouwhoogte van maximaal 7 m;
 - c een goothoogte van maximaal 3 m,dan wel de bestaande grotere bouwhoogte en/of goothoogte;
 - 3 bestaande gesplitste woningen mogen niet worden uitgebreid, tenzij deze uitbreiding binnen de hoofdbouwmassa plaatsvindt, dan wel binnen de direct aangrenzende aanbouw die dezelfde bouwstijl heeft als de hoofdbouwmassa;

- c bouwwerken, geen gebouw zijnde, conform de in onderstaande tabel opgenomen maatvoerings- en situeringseisen:

	erfaf-scheidingen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken, geen gebouw zijnde
vóór de naar de weg gekeerde gevel of gevels en het verlengde daarvan, voor zover die gevels zijn gelegen op een afstand van ten hoogste 40 m van een weg	1 m	5 m	1 m
achter de naar de weg gekeerde gevels en het verlengde daarvan	2 m/ 1,75 m direct rondom paardenbakken	10 m	1 m

- 9.2.2 Voor alle gronden binnen deze bestemming geldt dat bijgebouwen ten opzichte van de woning zodanig gesitueerd moeten zijn, dat:
- de onderlinge afstand maximaal 25 m bedraagt;
 - bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning zijn gesitueerd.
- 9.2.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 9.2.1 is herbouw van een woning uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

9.3 **Afwijking van de bouwregels**

9.3.1 Woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het splitsen van de hoofdbouwmassa (inclusief aangebouwde aanbouw voor zover deze dezelfde bouwstijl als de hoofdbouwmassa heeft) van een woning ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de te splitsen hoofdbouwmassa (inclusief aanbouw) heeft een inhoud van meer dan 900 m³;
- de bouwmassa wordt niet vergroot;
- de kenmerkende vorm van het gebouw blijft gehandhaafd;
- de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet in onevenredige mate geschaad;
- elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ hebben;
- voor splitsing van een woning ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2', geldt dat het aantal wooneenheden op het oorspronkelijk bouwperceel na splitsing niet meer dan 2 bedraagt;
- na splitsing zijn bijgebouwen toegestaan met per woning een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m²; vergroting van dit oppervlak is mogelijk met toepassing van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.3.4, met dien verstande, dat in totaal maximaal 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' kan worden toegestaan;
- de overtollige bebouwing wordt gesaneerd tot het niveau dat op grond van deze planregels kan worden toegestaan, met dien verstande dat karakteristieke bebouwing niet hoeft te worden gesloopt;
- er kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
- er kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.

9.3.2 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.3 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de woning dient op maximaal 25 m van de bestaande (voormalige) woning te worden gebouwd, waarbij het bevoegd gezag nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering;
- b de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet in onevenredige mate geschaad;
- c er kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
- d de herbouw dient ruimtelijk gezien een betere situatie op te leveren;
- e de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- f vast dient te staan, dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning;
- g het bepaalde in artikel 9.2 dient voor het overige in acht te worden genomen.

9.3.3 Vergroten woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2, mits:

- a de vergroting uitsluitend plaatsvindt in de bestaande hoofdbouwmassa;
- b vooraf vaststaat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- c de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa gehandhaafd blijft.

9.3.4 Bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 9.2.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, uitsluitend voor zover het betreft woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', tot een oppervlakte van maximaal 250 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen per woning bedraagt meer dan 150 m²;
 - 2 het meerdere boven de 150 m² dient met minimaal 50% te worden teruggebracht;
- b artikel 9.2.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, uitsluitend voor zover het betreft woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', tot een oppervlakte van maximaal 175 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen per woning bedraagt meer dan 75 m²;
 - 2 het meerdere boven de 75 m² dient met minimaal 50% te worden teruggebracht;
- c artikel 9.2.2 onder b voor het toestaan van bijgebouwen minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning dan wel vóór de voorgevel van de woning.

9.3.5 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor de bouw en aanleg van één paardenbak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte maximaal 1.000 m² bedraagt;
- b de paardenbak minimaal 30 m uit het as van de weg en minimaal 30 m vanaf woningen van derden wordt gesitueerd;
- c geen lichtmasten worden opgericht.

9.4 **Afwijking van de gebruiksregels**

Nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het toestaan van uitsluitend landbouwverwante nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 dan wel landbouwverwante nevenactiviteiten, alsmede opslag, die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen mag hiervoor worden gebruikt, met een maximumoppervlakte van 500 m²;
- b deze bevoegdheid geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding';
- c voor zover de nevenactiviteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, mag het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 200 m² bedragen;
- d er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:
 - 1 de noodzaak van een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 - 2 de noodzaak van een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 - 3 de noodzaak van een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- e de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten dient in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling ondergeschikt te blijven aan het agrarisch bedrijf;
- f parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- g er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- h de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 10 **Leiding - Gas**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

10.1.1 De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een aardgastransportleiding met een diameter van 4" respectievelijk 8" en een werkdruk van maximaal 40 bar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - gas";
- b de bescherming van het aangrenzende woon- en leefklimaat, met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

- 10.1.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 10.1.1 zijn de gronden gelegen binnen een afstand van 20 m ter weerszijden van de lijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' ook mede bestemd voor de bescherming van het aangrenzende woon- en leefklimaat.

10.2 *Bouwregels*

- 10.2.1 In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen, is bouwen op de in artikel 10.1.1 bedoelde gronden uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 10.1.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a de inhoud van bouwwerken mag maximaal 50 m³ bedragen;
 - b de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen.
- 10.2.2 In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in artikel 10.1.2 bedoelde gronden geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de opslag van brandbare, explosieve en/of giftige stoffen of producten worden gebouwd.

10.3 *Afwijking van de bouwregels*

- 10.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen in overeenstemming met de andere daar voorkomende bestemmingen.
- 10.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de ondergrondse leiding.
- 10.3.3 Indien de omgevingsvergunning betrekking heeft op gronden bedoeld in artikel 10.1.2 wordt tevens advies ingewonnen van de VROM-inspectie.

10.4 *Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

- 10.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
 - b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - c het indrijven van voorwerpen;
 - d het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 10.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 10.4.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de ondergrondse leiding.

- 10.4.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is niet vereist voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b het beheer van de hoogspanningsverbinding;
 - c de bescherming van het aangrenzende woon- en leefklimaat in verband met de hoogspanningsleiding;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen, is bouwen uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 11.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal 30 m.

11.3 Afwijking van de bouwregels

- 11.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde de andere daar voorkomende bestemmingen.
- 11.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologische verwachting 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

- b indien uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 12.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 12.2.1 sub a geldt niet indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

12.3 **Nadere eisen**

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

12.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 in dit kader is verleend;
- e ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 12.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- 12.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1
- a Overeenkomstig het in artikel 3.16, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.
 - b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.
- Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 13.2.1 sub a, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 13.2.1 sub a geldt niet indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

13.3 **Nadere eisen**

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

13.4 **Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

13.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;

- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht
- Het onder 13.4.1 opgenomen verbod geldt niet:
- a voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
 - c voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - d voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 in dit kader is verleend;
 - e ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- 13.4.3 Beoordelingscriteria
- Ten aanzien van de onder 13.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
- a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
 - b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 13.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1
- a Overeenkomstig het in artikel 3.16, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.

- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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 15 Algemene bouwregels

Gebouwen worden minimaal 3 meter uit de bouwgrens gebouwd, uitsluitend voor zover deze bebouwingsgrens op de bouwperceelgrens ligt.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik in alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- b een gebruik van gronden en bouwwerken voor openlijke prostitutie;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:
 - 1 agrarische (detail)handel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte goederen, uitsluitend binnen het bouwvlak, binnen de bestemmingen "Agrarisch";
 - 2 detailhandel zoals toegestaan in de bestemming "Agrarisch" en "Wonen" conform bijlage 1;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van verblijfsrecreatie zoals toegestaan op grond van deze regels;
- e het gebruik van recreatiewoningen, groepsaccommodaties en/of (sta)caravans voor permanente bewoning;
- f het gebruik van onbebouwde gronden voor de beoefening van de motor- en modelvliegtuigsport;
- g het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, met uitzondering van horeca zoals toegestaan op grond van deze regels;
- h het gebruik van gronden en bouwwerken voor bevi-inrichtingen, zijnde inrichtingen die vallen binnen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (besluit van 27 mei 2004, Stb.250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer), met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen.

Artikel 17 **Algemene aanduidingsregels**

vrijwaringszone - spoor

17.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor de bescherming van de veiligheid van het (spoor)wegverkeer.

17.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, is het bouwen van nieuwe bouwwerken op de in artikel 17.1 bedoelde gronden niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

17.3 afwijking van de bouwregels

17.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels.

17.3.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de spoorwegbeheerder.

17.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

17.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 30.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van gronden;
- b het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
- c het aanleggen van geluidswallen;
- d het aanbrengen van bovengrondse leidingen, constructies en apparatuur.

17.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van het spoorwegverkeer en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

17.4.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van de spoorwegbeheerder.

17.4.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 is niet vereist voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor:
- het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 - het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 - het overschrijden van bouwgrenzen door tot gebouwen behorende trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,25 m en stedenbouwkundige belangen zich niet tegen de overschrijding verzetten;
 - het afwijken van de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in alle bestemmingen indien en voor zover deze afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in de desbetreffende regels is aangegeven niet meer dan 3 m bedraagt;
 - de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel- en regel- of transformatorruimten, telefooncentrales en telefooncellen waarvan de inhoud niet meer dan 75 m³ bedraagt.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 *Wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming "Agrarisch" in de bestemming "Wonen", met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- voor bewoning mag worden gebruikt:
 - de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot:
 - het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is, en
 - mits overtollige bebouwing wordt gesaneerd tot het niveau dat op grond van de regels bij de bestemming "woondoeleinden", ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' onderscheidenlijk 'specifieke bouwaanduiding - 2', kan worden toegestaan, met dien verstande, dat karakteristieke bebouwing niet hoeft te worden gesloopt;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden.

19.2 Wijziging in verband met de omschakeling van een woning naar een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het veranderen van de bestemmingen "Wonen", met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2', en aangrenzende gronden met de bestemming "Agrarisch" in de bestemming "Agrarisch" in de vorm van een bouwvlak ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de aanduiding 'bedrijfswooning' wordt opgenomen op de verbeelding;
- b het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf met een duurzaam toekomstperspectief;
- c het op te nemen bouwvlak heeft een oppervlakte van maximaal 1,5 ha met dien verstande dat:
 - 1 het opnemen van een bouwvlak dat groter is dan 1 ha is uitsluitend toegestaan voor zover dit noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf zoals blijkt uit het bedrijfsplan;
 - 2 het tevens is toegestaan een bouwvlak op te nemen in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens' mits de gezamenlijke oppervlakte van deze vlakken niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
- d het aantal woningen beperkt dient te blijven tot het aantal woningen aanwezig op het moment van het nemen van een wijzigingsbesluit;
- e in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- f de bevoegdheid kan niet worden toegepast op gronden ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding';
- g er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i er dient te worden voldaan aan het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan;
- j de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 dat het wijzigingsplan financieel en milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - 4 dat het wijzigingsplan voldoet aan de natuurbeschermingswetgeving.

19.3 Wijziging in verband met het omzetten van een grondgebonden agrarisch bedrijf in een intensieve veehouderij dan wel het toevoegen van een tak voor de intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het toestaan van een intensieve veehouderij, daar waar uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt opgenomen op de verbeelding;
- b het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf met een duurzaam toekomstperspectief;

- c het bouwvlak kan worden gewijzigd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte van het bouwvlak nooit meer dan 1,5 ha mag bedragen;
 - 2 het tevens is toegestaan een bouwvlak op te nemen in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens' mits de gezamenlijke oppervlakte van deze vlakken niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
- d het aantal woningen beperkt dient te blijven tot het aantal woningen aanwezig op het moment van het nemen van een wijzigingsbesluit;
- e er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- f in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- g de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h er dient te worden voldaan aan het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan;
- i de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 dat het wijzigingsplan financieel en milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - 4 dat het wijzigingsplan voldoet aan de natuurbeschermingswetgeving.

19.4 Wijziging in verband met de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemmingen "Agrarisch" en/of "Water" ten behoeve van de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij en het eventueel verleggen van de waterloop met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Wro-zone - wijzigingsgebied';
- b ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' zijn maximaal twee nieuwe agrarische bedrijven toegestaan, waarvan maximaal één agrarisch bedrijf ten oosten van de Heegtweg;
- c de aanduiding 'intensieve veehouderij' alsmede de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen op de verbeelding;
- d de afstand van de bedrijfsbebouwing tot een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- e het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf, met een duurzaam toekomstperspectief;
- f het op te nemen bouwvlak heeft een oppervlakte van maximaal 1,5 ha met dien verstande dat het tevens is toegestaan een bouwvlak op te nemen in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrens' mits de gezamenlijke oppervlakte van deze vlakken niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
- g er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij geldt dat deze voor bewoning gereed is alvorens de bedrijfsbebouwing in gebruik wordt genomen;
- h er dient een inpassingsplan te worden opgesteld waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;

- i in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- k er dient te worden voldaan aan het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan;
- l het waterschap dient in te stemmen met de verlegging van de waterloop;
- m de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 dat het wijzigingsplan financieel en milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - 4 dat het wijzigingsplan voldoet aan de natuurbeschermingswetgeving.

19.5 Wijziging in verband met de ontwikkeling van natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming "Bos" en/of "Natuur" in verband met de ontwikkeling van natuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de bevoegdheid is uitsluitend van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding';
- b het karakter van het gebied voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden dient gehandhaafd te blijven;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

19.6 Wijziging in verband met de plaatsing van antennemasten voor mobiele telecommunicatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming ten behoeve van de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de antennemast en -installatie moeten noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de mobiele telecommunicatie;
- b door middel van een locatieonderzoek moet worden aangetoond, dat plaatsing van een antenne-installatie op een bestaand bouwwerk van voldoende hoogte, niet zijnde een woning, redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c de antennemast dient geplaatst te worden op een afstand van maximaal 30 m van een rijks- of provinciale weg, een spoorlijn of een ander grootschalig infrastructuurwerk dan wel, indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is, op een afstand van maximaal 30 m van een bestaand bouwwerk.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 20.1.1 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.
- 20.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 20.1.1 met maximaal 10%.
- 20.1.3 Artikel 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 20.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 20.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 20.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 20.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 20.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 20.2.4 Artikel 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Lintelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

G. Berghoef

M.A.J.B. Fiering.....

Bijlage 1: indicatieve lijst van nevenactiviteiten

FUNCTIE	Ter plaatse van de aanduiding 'EHS- Verbinding'
<i>Agrarisch toeleverende bedrijven*</i>	
- spermabank	-
- fouragehandel	-
- zaaizaad en potgoed	-
- opslag agrarische producten	-
- hoefsmederij	-
<i>Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven*</i>	
- verkoop eigen agrarische producten	N
- slachterij	-
- vleesverwerking	-
- zuivelverwerking	-
- plantaardige productverwerking	-
- imkerij	N
- palingrokerij	N
- wijnmakerij	N
- ijsmakerij	N
- bierbrouwerij	N
- riet- en vlechtwerk	N

* sociale nevenfuncties op het agrarisch bedrijf, agrarische hulpbedrijven, agrarisch toeleverende bedrijven, semi-agrarische bedrijven en ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven worden gezien als 'agrarisch verwante bedrijven'.

N = nevenactiviteiten

- = niet toegestaan