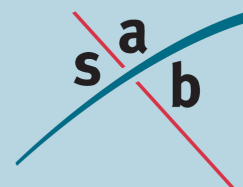


Bestemmingsplan

# Landbouwontwikkelingsgebied Linteloo

Gemeente Aalten

Datum: 27 september 2011  
Projectnummer: 110291  
ID: NL.IMRO.0197.BPLINTE-ON01





# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bos	16
Artikel 5	Verkeer - Gemeentelijke en overige wegen	17
Artikel 6	Verkeer - Provinciale wegen	17
Artikel 7	Verkeer - Spoorwegen	18
Artikel 8	Water	18
Artikel 9	Wonen	18
Artikel 10	Leiding - Gas	21
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	22
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting 1	23
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting 3	26
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>29</b>
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
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	35
Artikel 21	Slotregel	35

## Bijlage

– Bijlage 1: Indicatieve lijst nevenactiviteiten

## De verbeelding

Verbeelding met legenda

NL.IMRO.0197.BPLINTE-ON01



# 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-ON01 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;

**bestaand:**

- a voor bouwwerken die krachtens de Woningwet zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:  
aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning, ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b voor het overige gebruik:  
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijbehorend bouwwerk**

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:

- a de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel;
- b ten hoogste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is en dat wordt gebruikt voor een intensieve veehouderij.

**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 m<sup>2</sup> 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 (agrari-sche) 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 or-dening;

**nevenactiviteit**

een activiteit ondergeschikt aan en aanvullend op de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), als de effecten op het woon- en leefklimaat en de omgevingskwaliteit;

**niet-grondgebonden agrarisch 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 een varkens-, vleeskalver-, pluimveehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

**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 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken 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 eroti-sche handelingen te verrichten, het daartoe uit te nodigen of aan te lokken (onder an-dere raam- en straatprostitutie);

**paardenbak**

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of an-der 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;

**staloppervlak**

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren van de stallen, die kunnen worden gebruikt voor het houden van dieren, inclusief de voerpaden en centrale gangen, maar exclusief opslagruimten en daarmee gelijk te stellen ruimten;

**teeltondersteunende voorzieningen**

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

**volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waar sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 70 Nederlandse grootte-eenheden (Nge);

**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;

**Natuurbeschermingswet**

Wet van 25 mei 1998, houdende nieuwe regelen ter bescherming van natuur en landschap (Natuurbeschermingswet 1998) zoals deze wet luidt op het moment van inwerkingtreding van het plan;

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb 496) houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*) zoals deze wet luidt op het moment van inwerkingtreding 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 vaststellen 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 scheidsmuren, 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 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;
  - b de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - c één bedrijfswoning per bouwvlak dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - d behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals erfbeplanting, bosjes, houtwallen en poelen;
- met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, toegangs- en ontsluitingswegen met dien verstande dat de uitoefening van glastuinbouw met een groter oppervlak dan 200 m<sup>2</sup> niet is toegestaan;.
- 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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - 3 de nevenactiviteiten uitsluitend binnen bestaande bebouwing is toegestaan;
  - b detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen met bijbehorende parkeervoorzieningen 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 m<sup>2</sup> van de bebouwde oppervlakte gebruikt mag worden ten behoeve van deze functie;
  - d een co-vergistinginstallatie, uitsluitend bedoeld voor het verwerken van ter plaatse geproduceerde mest;
  - 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 20<sup>o</sup> en maximaal 60<sup>o</sup> 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 0<sup>o</sup> en maximaal 60<sup>o</sup> bedraagt;
  - b een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'verkoop eigen producten' ten behoeve van detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1.2, onder b met:
    - 1 een goothoogte van maximaal 2,5 m;
    - 2 een bouwhoogte van maximaal 3 m;
    - 3 een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>3</sup>;
- dan wel de bestaande grotere bouwhoogte, goothoogte en/of inhoud en de bestaande kleinere of grotere dakhelling;
- d bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning met:
- 1 per bedrijfswoning een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
  - 2 een bouwhoogte van maximaal 7 m;
  - 3 een goothoogte van maximaal 3 m;
- met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de bedrijfswoning zodanig gesitueerd moeten zijn dat:
- 4 de onderlinge afstand maximaal 25 m bedraagt;
  - 5 bijbehorende bouwwerken 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-afscheidings	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

\* sleufsilo's en mestopslagplaatsen zijn niet buiten het bouwvlak toegestaan, tenzij zulks op basis van deze regels 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 in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van overschrijding van de bouwgrenzen (een) beplanting(schaag) te worden aangelegd en in stand gehouden op basis van een planrealisatieovereenkomst, bij gebreke waarvan sprake is van een met de bestemming strijdig gebruik;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de in dit artikel genoemde voorzieningen (een) beplanting(schaag) te worden aangelegd en in stand gehouden op basis van een planrealisatieovereenkomst, bij gebreke waarvan sprake is van een met de bestemming strijdig gebruik.;
- 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 m<sup>2</sup> 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 in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze paardenbak (een) beplanting(s) te worden aangelegd en in stand gehouden op basis van een planrealisatieovereenkomst, bij gebreke waarvan sprake is van een met de bestemming strijdig gebruik.

#### 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 **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 met een groter oppervlak dan 200 m<sup>2</sup>;
- c het vergroten van het bestand staloppervlak ten behoeve van het huisvesten van dieren.

### 3.5 **Afwijking van de gebruiksregels**

#### 3.5.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 erfbepanting;
  - 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 verkeersaantrek-  
kende werking;

h de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in  
onevenredige mate worden geschaad.

#### 3.5.2 Uitbreiding veehouderij

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4, on-  
der c voor het uitbreiden van de staloppervlakte ten behoeve van het houden van vee,  
met dien verstande dat:

a moet worden aangetoond dat de uitbreiding niet leidt tot significante gevolgen voor  
een Natura-2000 gebied;

b een acceptabel woon- en leefklimaat moet zijn gegarandeerd.

### **3.6 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw- werken zijnde, en werkzaamheden**

3.6.1 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 werkzaam-  
heden uit te voeren:

a het aanleggen van (geluids)wallen.

3.6.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 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.

3.6.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is niet vereist voor:

a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die behoren tot het norma-  
le 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.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

3.7.1 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 oneven-  
redig 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;

e moet worden aangetoond dat de verandering niet leidt tot significante gevolgen  
voor een Natura-2000 gebied;

f een acceptabel woon- en leefklimaat moet zijn gegarandeerd.

### 3.7.2 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;
- g moet worden aangetoond dat de vergroting niet leidt tot significante gevolgen voor een Natura-2000 gebied;
- h een acceptabel woon- en leefklimaat moet zijn gegarandeerd.

## 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 m<sup>2</sup> 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 b);
  - 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 m<sup>2</sup> 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 woningen met:
  - 1 een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - 2 een bouwhoogte van maximaal 10 m;
  - 3 een goothoogte van maximaal 3 m;dan wel de bestaande grotere inhoud, bouwhoogte en/of goothoogte;
- b 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 bijbehorende bouwwerken bij de woningen met:
  - 1 een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak, met dien verstande dat bij gesplitste woningen ten minste 75 m<sup>2</sup> per woning is toegestaan;
  - 2 een bouwhoogte van maximaal 7 m;
  - 3 een goothoogte van maximaal 3 m;dan wel de bestaande grotere bouwhoogte en/of goothoogte;
- d 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;
- e bouwwerken, geen gebouw zijnde, conform de in onderstaande tabel opgenomen maatvoerings- en situeringseisen:

	erfascheidingen	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:

- a de onderlinge afstand maximaal 25 m bedraagt;
- b 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 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;
- h er een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

#### 9.3.2 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, 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.

#### 9.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 9.2.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1 de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt méér dan 150 m<sup>2</sup>;
  - 2 het meerdere boven de 150 m<sup>2</sup> dient met minimaal 50% te worden teruggebracht;
- b artikel 9.2.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 175 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1 de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt meer dan 75 m<sup>2</sup>;
  - 2 het meerdere boven de 75 m<sup>2</sup> dient met minimaal 50% te worden teruggebracht;
- c artikel 0 onder b voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning dan wel vóór de voorgevel van de woning.

#### 9.3.4 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 m<sup>2</sup> 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 gebouwen mag hiervoor worden gebruikt, met een maximumoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup> 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 de woonfunctie;
- 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 heiverken 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 aan-

- leiding 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 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:
- a 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;
  - b 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;
  - c 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;
  - d 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;
  - e de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel- en regel- of transformatorruimten, telefooncentrales en telefooncellen waarvan de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> 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 inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a voor bewoning mag worden gebruikt:
  - 1 de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b het aantal woningen dient beperkt te blijven tot:
  - 1 het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is, en
  - 2 mits overtollige bebouwing wordt gesaneerd tot het niveau dat op grond van de regels bij de bestemming "Wonen" kan worden toegestaan, met dien verstande, dat karakteristieke bebouwing niet hoeft te worden gesloopt;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e 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;
- f er een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd

### **19.2 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 of in hoofdzaak 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 er een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- 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 de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij**

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 en in verband daarmee het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" in "Water" en 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 tussen het agrarisch bouwperceel tot de aanduiding/bouwvlak van een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 100 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 realisatie en instandhouding van de landschappelijke beplanting 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 de geuremissie vanwege een intensieve veehouderij mag niet meer bedragen dan 66.450 OU<sub>E</sub>/s, met dien verstande dat indien het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast deze geuremissie ten hoogste 88.790 OU<sub>E</sub>/s per bedrijf mag bedragen; de geuremissie wordt per bedrijf in het wijzigingsplan vastgelegd;
- l er dient te worden voldaan aan het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan;
- m het waterschap dient in te stemmen met de verlegging van de waterloop;
- n 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 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.

**19.5 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

<b>FUNCTIE</b>	<b>Ter plaatse van de aanduiding 'EHS- Verbinding'</b>
<i>Agrarisch toeleverende bedrijven*</i>	
- spermabank	-
- fouragehandel	-
- zaaizaad en potgoed	-
- opslag agrarische producten	-
- hoefsmederij	-
<i>Ambachtelijke landbouwproductver- werkende 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*