

Buitengebied, verlegging Heidedijkte Sinderen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch met waarden	10
Artikel 4	Bedrijf	11
Artikel 5	Natuur	12
Artikel 6	Verkeer	13
Hoofdstuk3	Algemene regels	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	19
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht bouwwerken	20
Artikel 13	Overgangsrecht gebruik	21
Artikel 14	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied, verlegging Heidedijk te Sinderen' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000218-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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.

1.5 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of het telen van gewassen, waarbij mestbewerking en mestverwerking van eigen ter plaatse geproduceerde mest deel uit maakt van de agrarische bedrijfsvoering.

1.6 ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen of op het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.9 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.10 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.11 bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 gebouw

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

1.25 gebruik(-en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.28 omgevingsvergunning

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

1.29 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

1.30 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dak en maximaal één gesloten wand.

1.32 paddock

een niet verharde uitloop voor paarden.

1.33 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 sleufsilos

opslagplaats voor stort- of bulkgoederen met één of meer rechtopstaande wanden.

1.37 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.38 toename van stikstofemissie en stikstofdepositie

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken.
- b. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting.
- c. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de

vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.

- d. Indien een gelijkblijvende of een afname van emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie.
- e. Als uitzondering op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende:
 1. Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van één van de volgende situaties: het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een inrichting als bedoeld onder b en d veroorzaakt een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt,
 - niet de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 en 2 Besluit natuurbescherming overschrijdt; en
 - voor zover er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied gelegen tussen de 0,05 en 1 mol N/ha/jaar, beschikt wordt over een geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 Regeling natuurbescherming dan wel, voor zover de melding is geregistreerd voor 1 januari 2017 artikel 8 Regeling programmatische aanpak stikstof;
 2. de emissie N/ha/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid a of lid c of het gebruik van gronden of bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of lid d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of Wet natuurbescherming zijn als zodanig opgenomen in bijlage 6 Onherroepelijke vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk Wet natuurbescherming.
 3. de emissie N/ha/jaar afkomstig van het agrarisch bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid a of lid c of het gebruik van gronden of bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of lid d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, die na de vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Besluit omgevingsrecht juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en die na vaststelling van dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. De bedoelde vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of Wet natuurbescherming zijn als zodanig opgenomen in bijlage 7 Verleende vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk Wet natuurbescherming.
 4. het weiden van vee en het op of in de bodem brengen van meststoffen.
- a. Onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in lid e onder 1 van deze bepaling wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel titel 2.1 van het Besluit natuurbescherming.

1.39 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.40 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000218-VA01

1.41 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.42 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals bouw- en doe-het-zelf producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.43 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.2 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.3 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.4 Het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak

De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.1.5 Peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische doeleinden;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waarden als bedoeld in artikel 9.2.1.

alsmede voor:

- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels zoals bepaald in onderstaande tabel:

	erf- en terrein-afscheidings	sleufsilos	mestsilos en kassen	masten en antennes	hooibergen voedersilos en kleinschalige windturbines	overige bouwwerken geen gebouw zijnde
buiten het agrarisch bouwvlak	1m	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	1m

met dien verstande dat:

- a. voor paddocks de bouwhoogte maximaal 1,7 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 *Stikstof*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken of het laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- b. van gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een mengvoederbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mengvoederbedrijf';

met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

4.2.3 Buitenopslag

Het realiseren van buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos- en natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen. Tevens dient te worden voldaan aan de compensatieregels zoals opgenomen in Bijlage 2.

5.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h. het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

8.2 Voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer' conform de bestemming is slechts toegestaan:

- a. indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels.
- b. zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

8.2.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in artikel 8.2, waarbij op ondergeschikte punten wordt afgeweken van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 van de planregels.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Groene Ontwikkelingszone

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden.

9.1.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
 1. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 2. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 3. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 4. de overblijvend negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
 1. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
 2. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent slechts mogelijk, indien wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid c is de uitbreiding van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en van extensieve openlucht recreatie met meer dan 30% slechts mogelijk, indien:
 1. blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast en
 2. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.
- e. Het bepaalde in lid d is van overeenkomstige toepassing op de uitbreiding van landgoederen in de zin van de Natuurschoonwet, voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Toelatingsbesluit Natuurschoonwet.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% slechts mogelijk, indien:
 1. blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast en
 2. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.

9.2 Waarde - Landschap

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'overige zone - houtwal' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beslotenheid/houtwallenlandschap;
- b. 'overige zone – reliëf' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor

behoud, herstel en/of ontwikkeling van het reliëf van de bodem;

- c. 'overige zone – zandwegen' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van zandwegen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op gronden ter plaatse van de aanduiding:
1. overige zone – houtwal' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
 - aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
 - vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
 2. 'overige zone - reliëf' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
 - aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
 - aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - het aanleggen van –niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken;
 3. 'overige zone - zandweg' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.2 onder a wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
1. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 3. andere-werken die binnen agrarische bouwvlakken zijn gelegen;
 4. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m², niet zijnde zandwegen met een landschappelijke waarde;
 5. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
 6. het vellen of rooien van fruitbomen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

10.2 Grotere hoogte voor masten

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

10.3 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

10.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.

10.5 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. De sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet normaal onderhoud, gebruik en beheer onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, 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.

12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering

Lid 12.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

13.1 Overgangsrechtgebruik

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

13.2 Verboden gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.3 Uitzonderingen op het overgangsrechtgebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, verlegging Heidedijk te Sinderen'.