

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo" met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxLuttekeveldweg9-VS10 van de gemeente Hof van Twente.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouwen

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.8 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag bedragen.

1.9 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning.

1.10 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw

Een bovengronds vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 begane grondvloer

De vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.22 detailhandel

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

1.23 gebouw

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

1.24 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel zoals melkrundvee, schapen en paarden. Het biologisch houden van vee wordt geschaard onder een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.25 hobbymatig agrarisch gebruik

Het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

1.28 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.29 omgevingsvergunning

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

1.30 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.31 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.

1.32 paardenbak

Een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.33 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.34 permanente bewoning

Het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar.

1.35 prostitutie

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

1.36 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Een als bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen (Bijlage 1).

1.38 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.39 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 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;

2.6 de afstand tot de perceelgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. de bestaande nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m;
- b. sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn niet toegestaan;
- c. lichtmasten zijn niet toegestaan;

3.2.3 *Toepassing bouwregels*

Bij het toepassen van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Algemene bouwregels in acht genomen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid': de ter plaatse gevestigde overige bedrijvigheid:
 - een timmerbedrijf
 - een bouwbedrijf
- b. het bestaande en legale aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan.
- c. bed & breakfast;
- d. aan huis verbonden beroepen;
- e. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover binnen een bouwperceel één of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, worden gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 4 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 10 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d. de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid' bedraagt maximaal 1250 m²;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning is maximaal 750 m³.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2,5 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

4.2.3 Toepassing bouwregels

Bij het toepassen van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel worden tevens de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 9 in acht genomen.

4.2.4 Afwijking bedrijfsgebouwen tot 1500 m²

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor het bouwen van één of meer bedrijfsgebouwen binnen een bedrijfsbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1250 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 1500 m²;

- b. binnen de gemeente Hof van Twente, of een deelnemende gemeente, het tweevoudige van de nieuw te bouwen oppervlakte, groter dan de bij recht toegestane oppervlakte van 1.250 m² aan bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt;
- c. de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- d. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur, zoals beschreven in gebiedskenmerken in de Omgevingsverordening Overijssel, wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. buitenopslag buiten het achtererfgebied, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. detailhandel;
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- e. wuurwerkbedrijven;

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' conform het in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, wanneer er over wordt gegaan tot sloop en nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen;

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting aanvullend natuurwaardenonderzoek

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de werkplaatsen kan uitsluitend worden verleend indien voorgaande aan de bouwwerkzaamheden een ecologisch onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen

- gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

4.4.2 *afwijken landschapsmaatregelen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.3.2 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

4.5.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden dieper dan 0,4 m;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

4.5.2 *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.5.3 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen in de vorm van hagen, houtopstanden en bomen;
- b. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- c. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 5.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m.

5.3.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

6.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

6.4.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

6.4.3 *Uitzondering*

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 of een ontgrondingsvergunning;
 - 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.4.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m².

7.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;

- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

7.4.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.4.3 *Uitzondering*

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 5.000 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

7.4.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maatvoering

9.1.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.1.2 Bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.1.3 Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.1.4 Bestaande oppervlaktes

Het bepaalde in lid 9.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

9.1.5 Bestaande inhoud

Het bepaalde in lid 9.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

9.1.6 Bestaande dakhelling

Het bepaalde in lid 9.1.1 met betrekking tot de bestaande dakhelling is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

9.2 Dakhelling gebouwen

9.2.1 Dakhelling gebouwen

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18° met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan- en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

9.2.2 Afwijken dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere bouwwormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

9.3 Situering woningen

9.3.1 Afstand tot de weg

De afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.

9.3.2 *Afwijking afstand tot de weg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

9.3.3 *Afstand woning tot agrarisch bedrijf*

De afstand van een (bedrijfs)woning tot een bouwvlak van een agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 50 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

9.4 **Situering bijgebouwen en paardenbakken**

Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

9.4.1 *Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4 voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg.

9.5 **Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen terrein minimaal 80mm van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (grondgebonden verharding en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen.
- f. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Reconstructiewetzones

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' voor dit afzonderlijk gebied.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking herbouw karakteristieke woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximaal toegestane inhoudsmaat van een de karakteristieke woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt maximaal de inhoud van de bestaande en legale woningen met de aangebouwde bedrijfsruimte;
- b. de afwijking is alleen van toepassing op woningen:
 1. met een voor de streek kenmerkende bouwstijl;
 2. die zijn gesitueerd binnen een traditioneel erfensemble;
 3. waarvan de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en niet kan worden hersteld;
 4. waarvan de oorspronkelijke bouwkundige karakteristiek niet in redelijkheid is te herstellen;
 5. de oorspronkelijke bouwstijl wordt teruggebouwd;
- c. het bepaalde onder b is aangetoond door middel van een bouwhistorisch en bouwkundig onderzoek;
- d. het traditionele erfensemble blijft behouden;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
- g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

12.2 Afwijking vergroten bestaande en bestemde woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- a. tot een inhoud van 900 m³ met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- b. tot een inhoud van 1.500 m³, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:

Vergroting woning m ² (vanaf 900 m ²)	Compensatie m ² sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- c. tot een inhoud van 2.000 m³, mits minimaal aan 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid 46.2 b, of 46.2 c zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
2. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door

- middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
3. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in standhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
 4. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;

12.3 Afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

12.4 Afwijking zonnepanelen aansluitend aan of buiten woonbestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het toestaan van zonnepanelen aansluitend aan of buiten de woonbestemming mits:

- a. onderbouwd is dat plaatsing van de zonnepanelen op het dak en binnen het bestemmingsvlak horende bij een woonbestemming niet de voorkeur van de eigenaar heeft;
- b. de overschrijding van het bestemmingsvlak horende bij de bestemming Wonen, maximaal 25 meter is en de bouwhoogte van de zonnepanelen maximaal 1,5 meter is;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

12.5 Afwijking van specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting voor de uitvoering van de inrichtingsplannen, met dien verstande dat deze minimaal gelijk zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in het betreffende inrichtingsplan. Verder geldt het volgende:

- er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

12.6 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4

m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

- c. de regels en toestaan dat een uitkijktoren gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 15 m.

12.7 Voorwaarden algemene afwijkingsregels

Afwijking als bedoeld in artikel 12.6 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;

Artikel 14 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot geurhinder een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 15 Regels in verband met vrijkomende agrarische bebouwing

15.1 Plattelandsappartementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het gebruik van bestaande en legale bedrijfsgebouwen binnen een agrarisch bouwvlak dan wel voor het gebruik van bestaande en legale voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen een andere bestemming ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van minimaal twee plattelandsappartementen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van één plattelandsappartement is niet groter dan 50 m²; de totale oppervlakte van de kamers is niet groter dan 300 m². Het aantal slaappleaatsen is niet meer dan 24;
- b. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- e. een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch profiel van de gemeente.
- f. sloop en herbouw is niet toegestaan.

15.2 Nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het gebruik van bestaande en legale bedrijfsgebouwen binnen een agrarisch bouwvlak dan wel voor het gebruik van bestaande en legale voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen een andere bestemming ten behoeve van:

- sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
- verblijfsrecreatie in de vorm van kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- stalling en opslag;
- kantoren;
- kunstnijverheidsbedrijven;
- agrarische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven en bijenhouderijen;
- overige bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daaraan gelijk te stellen activiteiten;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend 25% van de oppervlakte aan de bestaande gebouwen, die gedurende minimaal drie jaren in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden gebruikt voor de niet-agrarische activiteiten, waarbij sloop en herbouw van de betreffende bestaande gebouwen niet is toegestaan;
- b. indien aangetoond wordt dat de nieuwe activiteiten ongeschikt blijven aan de hoofdfunctie kan van het percentage in lid b worden afgeweken;
- c. detailhandel, anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen, is niet toegestaan;
- d. de karakteristiek van het gebouw (blijkens de bouwhoogte, goothoogte en dakvorm) en het ensemble van het (voormalige) boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken mogen niet worden aangetast;
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige

functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;

- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- g. In het geval dat het een toeristische ontwikkeling betreft een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch profiel van de gemeente.

15.3 Gebruik inpandige bedrijfsruimte van een boerderij voor bewoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het gebruik van een bestaande en legale boerderij binnen een agrarisch bouwvlak, dan wel voor het gebruik van een bestaande en legale voormalige boerderij binnen een andere bestemming ten behoeve van bewoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woonruimte maakt onderdeel uit van de bouwmassa van en vormt een geheel met de (bedrijfs)woning in de boerderij;
- b. de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij mogen niet worden aangetast;
- c. omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

15.4 Wijziging functie in verband met vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het omzetten van een agrarisch bouwvlak, danwel de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf - Vab' en 'Wonen - Vab' ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van:

- sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
- verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandsappartementen, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- lichte horeca;
- stalling en opslag;
- kantoren;
- kunstnijverheidsbedrijven;
- agrarisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven in de vorm van loonbedrijven, veehandelsbedrijven, bijenhouderijen;
- overige bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daaraan gelijk te stellen activiteiten;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen, die gedurende minimaal drie jaren in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden gebruikt voor de niet-agrarische activiteiten, nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- b. detailhandel, anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen, is niet toegestaan;
- c. uitsluitend de bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning(en) mag worden voortgezet, nieuwe bedrijfswoningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van bestaande (voormalige) bedrijfswoning(en), mogen niet worden gerealiseerd;
- d. de karakteristiek van het gebouw (blijkens de bouwhoogte, goothoogte en dakvorm) en het ensemble van het (voormalige) boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken mogen niet worden aangetast;
- e. alle gebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt dienen te worden gesloopt;

- f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- g. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- i. In het geval dat het een toeristische ontwikkeling betreft een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch profiel van de gemeente.
- j. sloop en vervangende nieuwbouw is uitsluitend mogelijk mits:
 - dit leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
 - een substantiële reductie van de bouwmassa plaatsvindt;
 - de oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt maximaal 500 m² en mag niet groter zijn dan de gesloopte oppervlakte. Indien de nieuwbouw groter is dan 500 m² moet elders binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige worden gesloopt.

15.5 Wijziging in verband met Rood voor Rood

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het omzetten van een agrarisch bouwvlak, danwel de bestemmingen Wonen, Bedrijf, Bedrijf - Vab en Wonen - Vab ten behoeve het toevoegen van een extra woning bij sloop van (voormalige) (agrarische) bebouwing.

- a. De bouw van één extra woning met een inhoud van 750 m³ en 150 m² aan bijgebouwen als minimaal 1000 m² aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of;
- b. de bouw van één extra woning met een inhoud van 900 m³ en 150 m² aan bijgebouwen als minimaal 1000 m² aan (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- c. de bouw van één extra woning met een inhoud tot 1500 m³, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie vanaf 900 m³ (naast 1000 m² sloopcompensatie zoals benoemd in artikel 49.5 lid a en b) of;
 - vergroting 0-100 m³ = 150 m² sloopcompensatie
 - vergroting 100-200 m³ = 200 m² sloopcompensatie
 - vergroting 200-300 m³ = 400 m² sloopcompensatie
 - vergroting 300-400 m³ = 600 m² sloopcompensatie
 - vergroting 400-500 m³ = 800 m² sloopcompensatie
 - vergroting 500-600 m³ = 1000 m² sloopcompensatie
- d. de bouw van één extra woning met een inhoud van maximaal 2000 m³ en 150 m² aan bijgebouwen als minimaal 2000 2500m² aan (voormalige)(agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van 15.5.a, 15.5.b, 15.5.c, of 15.5.d zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de (agrarische) bedrijfsvoering op de deelnemende locaties zijn/worden beëindigd en waarbij de milieuvergunning wordt ingetrokken;
2. de sloop is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
3. het gehele complex met (voormalige)(agrarische) gebouwen (inclusief silo's, kelders en erfver-harding en dergelijke) wordt gesloopt met uitzondering van de (bedrijfs)woning, karakteristieke bebouwing en/of bebouwing van cultuurhistorische

- waarden;
4. de nieuwe woning wordt op de slooplocatie of bij bestaande bebouwing gerealiseerd, zodat een cluster van bebouwing in een samenhangend ensemble ontstaat;
 5. eerdere verplichtingen tot sloop of investeringen in ruimtelijke kwaliteit kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
 6. er wordt voorzien in een goede evenredige landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadepleegd;
 7. Er wordt een schetsplan van de nieuwe woning overlegd;
 8. de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit wordt vastgelegd aan de hand van een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar;
 9. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
 10. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 11. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 12. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

15.6 Herbouw bestaande veldschuren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingen agrarisch, agrarisch met waarden, natuur en bos voor het opnieuw oprichten van de bestaande aanwezige veldschuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Sloop van alle bebouwing op het perceel waar de veldschuur staat;
- b. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- d. de bestaande bebouwing met een maximale omvang van 150 m² mag worden teruggebouwd;
- e. de nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart, donkerbruin en donkergroen. Er wordt geen gebruik gemaakt van golfplaten, maar van matte dakpannen in de kleuren zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan;
- f. er moet worden bijgedragen aan de biodiversiteit en schuilgelegenheden voor diersoorten.

Artikel 16 Strekking algemene regels

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle regels zoals opgenomen in hoofdstuk 1 Inleidende regels en Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. 17.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 17.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 17.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo.