

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen** van de gemeente Haaksbergen;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1036-0007 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;
- 1.3 aanbouw**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.4 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;
- 1.5 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden bedrijf**
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.7 aan huis verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.8 aanpijling**
een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
- 1.9 agrarisch bedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een boomkwekerij, een champignonkwekerij, een paardenhouderij gericht op het gebruik of een wormenkwekerij;
- 1.10 agrarisch dienstverlenend bedrijf**
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
- 1.11 ander-werk**
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.12 archeologische waarde**
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

- 1.13 basisinspanning ruimtelijke kwaliteit**
een goede ruimtelijke inpassing van de locatie volgens de gebiedskenmerken die op elke ontwikkeling van toepassing is;
- 1.14 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.15 bebouwingspercentage**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.16 bed & breakfast**
een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;
- 1.17 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.18 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.19 bedrijfsmatige exploitatie**
- a. het binnen een geheel bedrijfsmatig verhuren van kavels grond of standplaatsen (met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie) ten behoeve van de door de huurders te plaatsen recreatieverblijven, welke huurders elders hun hoofdverblijf hebben en/of;
 - b. het binnen een geheel bedrijfsmatig verhuren van verblijfsaccommodatie voor korte perioden, waarbij in de maanden april tot en met september maximaal 6 weken aan dezelfde persoon verhuurd mag worden en die elders zijn of haar hoofdverblijf heeft;
- 1.20 bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.21 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- 1.22 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.23 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.24 Bevi-inrichting**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

- 1.25 bijgebouw**
 een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.26 bijzondere woonvorm**
 een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen;
- 1.27 boerderijappartement**
 een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor een recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf;
- 1.28 boerderijkamer**
 een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en dat, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, beschikbaar is en waar keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte worden ondergebracht;
- 1.29 boomkwekerij**
 een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;
- 1.30 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;
- 1.31 bouwgrens**
 de grens van een bouwvlak;
- 1.32 bouwlaag**
 een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.33 bouwperceel**
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;
- 1.34 bouwperceelgrens**
 een grens van een bouwperceel;
- 1.35 bouwvlak**
 een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.36 bouwwerk**
 elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.37 buitenrijbak**
 al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt;

- 1.38 consumentenvuurwerk**
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.39 containerteelt**
het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage;
- 1.40 cultuurhistorische waarde**
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;
- 1.41 daghorecabedrijf**
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 1.42 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.43 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.44 detailhandel in weggebonden artikelen**
detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;
- 1.45 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;
- 1.46 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.47 discotheek**
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
- 1.48 ecologische waarden**
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
- 1.49 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.50 eerste verdieping**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.51 erotisch getinte vermaaksfunctie**

- een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.52 extensieve (dag)recreatie**
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.53 gebiedseigen**
aan de groene omgeving gebonden;
- 1.54 gebiedskenmerken**
de verschillende typen landschappen en hun kenmerkende eigenschappen (zoals bijvoorbeeld beschreven in de Catalogus gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel);
- 1.55 gebiedsvreemd**
niet functioneel aan de groene omgeving gebonden;
- 1.56 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.57 geluidgevoelige functies**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.58 geluidgevoelige gebouwen**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.59 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.60 groene omgeving**
landelijk gebied, buitengebied;
- 1.61 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groei­kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
- 1.62 grootschalige uitbreiding**
een uitbreiding met grote impact op de omgeving;
- 1.63 hogere grenswaarde**
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.64 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.65 horeca(bedrijf)**
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;

c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.
Met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan;

- 1.66 horizontale diepte van een gebouw**
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 1.67 houtteelt**
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe vrijstelling is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
- 1.68 huishouden**
een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;
- 1.69 intensieve veehouderij**
een agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf met tenminste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- 1.70 inwonen**
wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de inwoonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning;
- 1.71 inwoning**
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;
- 1.72 kampeermiddel**
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan 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 bouwen is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.73 kamphuis**
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;
- 1.74 kantoor**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.75 kas**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
- 1.76 kleinschalig kampeerterrein**
een kampeerterrein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

- 1.77 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**
de in bijlage (ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.78 kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**
kwaliteitsinstrument waarmee ontwikkelingen in de Groene Omgeving tegelijkertijd leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Een eenduidige bundeling van diverse regelingen als Rood-voor-rood, Rood-voor-groen, VAB's, landgoederen et cetera;
- 1.79 kwaliteitsprestaties**
materiële en immateriële prestaties die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- 1.80 kwetsbaar object**
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.81 landschappelijke inpassing**
inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;
- 1.82 landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.83 lpg-doorzet**
de afzet van lpg in m³ per jaar;
- 1.84 maaiveld**
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.85 maatschappelijke belangen**
belangen of behoeften die het individuele niveau overstijgen;
- 1.86 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.87 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.88 natuurbeherende organisatie**
een doelgerichte samenbundeling van kennis, vaardigheden en kracht, op het gebied van het werk dat nodig is om de natuur in evenwicht te houden, tussen drie of meer personen die primair middelen en activiteiten aanwendt om te voorzien in de behoefte aan producten en/of diensten in haar omgeving;
- 1.89 natuur(wetenschappelijke) waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

- 1.90 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.91 onderbouw**
een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;
- 1.92 onderkomens**
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;
- 1.93 ontwikkelingsruimte**
uitbreidingsruimte of ruimte voor nieuwe functies en/of bouw mogelijkheden;
- 1.94 overkapping**
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;
- 1.95 paardenfokkerij**
het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;
- 1.96 paardenhouderij**
het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;
- 1.97 peil**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.98 productiegebonden detailhandel**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.99 productgerichte paardenhouderij**
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;
- 1.100 professioneel vuurwerk**
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;
- 1.101 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

- 1.102 recreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.103 recreatieve bewoning**
de bewoning die plaatsvindt in het kader van recreatief (nacht)verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.104 recreatiewoning**
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.105 ruimtelijke kwaliteit**
het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde;
- 1.106 ruimtelijk kwaliteitsplan**
inrichtingsplan met toelichting/onderbouwing waaruit concreet de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijkt;
- 1.107 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.108 sportkantine**
een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;
- 1.109 Staat van bedrijfsactiviteiten**
de Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel van deze regels uitmaakt;
- 1.110 stacaravan**
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.111 standplaats**
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.112 teeltondersteunende kassen**
kassen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:
a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
c. het voorkomen van schade door vorst;
- 1.113 teeltondersteunende voorzieningen**
voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
 - b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
 - c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
 - d. het voorkomen van schade door vorst;
- met dien verstande dat dit niet geldt voor vollegrondsteelt zoals bij wijnbouw en/of aspergeteelt;

1.114 toeristische organisatie

een doelgerichte samenbundeling van toeristische kennis en vaardigheden en kracht tussen drie of meer personen die primair middelen en activiteiten aanwendt om te voorzien in de toeristische behoefte aan producten en/of diensten in haar omgeving;

1.115 twee-aaneenwoning

een woning van het type twee-aaneen gebouwd;

1.116 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.117 VAB

vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;

1.118 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen;
- b. de analoge (papieren) kaart van het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen met legenda en tekeningnummer **NL.IMRO.0158.BP1036-0007**;

1.119 verkoop vanaf boerderij

de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte verkoop van eigen, ter plaatse geproduceerde, agrarische producten;

1.120 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.121 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.122 volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.123 volkstuincomplex

Een terrein met een oppervlakte van tenminste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;

1.124 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.125 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

- 1.126 vuurwerkbedrijf**
inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;
- 1.127 waterkwaliteit**
de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en van het grondwater;
- 1.128 Wgh-inrichting**
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- 1.129 wijziging**
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.130 winkel**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
- 1.131 woning**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden; in geval van inwoning zijn twee afzonderlijke huishoudens toegestaan;
- 1.132 wooneenheid**
een gebouw of deel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.133 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aangegebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.134 woonschip**
een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning;
- 1.135 woonwagen**
een voor bewoning bestemde ruimte die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 1.136 woonzorginstelling**
een voorziening voor de zorg en gecombineerde woonfunctie voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg, AWBZ-gerelateerd, met de daarbij behorende voorzieningen, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, hetzij als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarische bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren dan wel het beleven van een agrarische omgeving een wezenlijk onderdeel is van therapie;
- 1.137 zolder**
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;
- 1.138 zomerhuis**
een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- 1.139 zorgboerderij**
een gebouw voor de opvang van zorgbehoevenden, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, hetzij als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie;
- 1.140 zorgwoning**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van personen die verzorging behoeven en niet zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 1 m, respectievelijk overstekken van meer dan 1 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 *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.

2.1.3 *De breedte van een gebouw:*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 *De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 *De goothoogte van een bouwwerk:*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 *De hoogte van een windturbine:*

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.1.7 *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.

2.1.8 *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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en overkragingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten - met uitzondering van een boomkwekerij -, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf;
 - b. een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - c. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan;
 - d. infrastructurele voorzieningen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
 - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
 - f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals (on)verharde en halfverharde wandel-, fiets en ruiterspaden;
 - g. de instandhouding van landschapselementen, het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige landschaps- en/of natuurwetenschappelijke waarden;
 - h. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
 - i. een buitenrijbak, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
 - j. ter plaatse van de aanduiding **landschapswaarden** het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden);
 - k. ter plaatse van de aanduiding **milieuzone** de bescherming van de vochtgebonden natuurlijke waarden van naastgelegen bos- en/of natuurgebieden;
- met daarbijbehorende:
- l. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - m. andere-werken;
 - n. groenvoorzieningen;
 - o. overige voorzieningen, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van buitenrijbakken, veevoer en mest, met dien verstande dat een buitenrijbak welk reeds aanwezig is ten tijde van het ontwerpplan mag worden gehandhaafd.

3.2

Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

3.2.1

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan grond met de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**';
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan teeltondersteunende bouwwerken op grond met de bestemming '**Agrarisch**' en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsareaal dat wordt gebruikt voor teelt in de open lucht.

3.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- a. **3.1 onder n** ten behoeve van het gebruiken van de gronden als buitenrijbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- b. **3.1 onder n** om toe te staan dat voorzieningen ten behoeve van opslag van veevoer worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. **3.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' door bebouwing, niet zijnde mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;

3. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreiding in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
 6. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10 m mag bedragen;
 8. de bouwhoogte van een ander-bouwwerk niet meer dan 2 m mag bedragen;
 9. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- d. **3.2** om toe te staan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's ten dienste van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** worden gebouwd op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'**, met dien verstande dat:
1. niet meer dan één bouwwerk voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 1.000 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m mag worden gebouwd;
 2. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van niet meer dan 2 m mag worden gebouwd; met dien verstande dat:
 - per geval de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het agrarisch bouwperceel is aangetoond;
 - in voorkomend geval **artikel 37** (Algemene bouwregels) van toepassing is;
- e. **3.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 2. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
 3. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 0,5 ha, niet meer dan 1 schuilgelegenheid wordt gebouwd;
 4. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden niet minder dan 25 m bedraagt;
 5. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 6. in afwijking van het bepaalde onder **3.1** een schuilgelegenheid tevens mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
 7. een schuilgelegenheid uitsluitend mag worden gebouwd met een kap met hellende dakvlakken;
 8. een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- f. **3.2** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
1. de trekkershut wordt beheerd door een toeristische organisatie;
 2. niet meer dan één trekkershut per organisatie mag worden opgericht;
 3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
 4. de afstand tot bebouwing mag niet meer dan 50 m bedragen;

5. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m² mag bedragen;
6. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3 m mag bedragen;
7. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

3.5

Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. opslag van hooirollen, hooibalen, grasrollen en grasballen;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 onder a** ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of een fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden** en/of de gebiedsaanduiding **milieuzone**;
- b. **3.1 onder d** ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden;
- c. **3.1 onder h** om toe te staan dat een kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'**;
 2. de overschrijding van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'** niet meer bedraagt dan 50 meter;
 3. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. **3.1 onder n** ten behoeve van een buitenrijbak.

3.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

3.7

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden.

3.7.2

Uitzonderingen op verbod

Het in **3.7.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

3.7.3

Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **'Agrarisch'** wijzigen in de bestemming:

- a. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van het realiseren van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 1. er sprake is van het verplaatsen van een landbouwbedrijf voor het realiseren van publieke belangen of dat er sprake is van een ondernemer die op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn, op voorwaarde dat het agrarisch bouwperceel als bestemming op de uitplaatsingslocatie(s) in Overijssel wordt opgeheven;
 2. de gronden op de verbeelding niet zijn aangeduid als **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** en als **reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied**;
 3. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 4. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
 5. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
 6. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
 7. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 8. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 9. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaatsvindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
 10. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 11. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 12. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- b. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;

6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- c. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- d. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;

- e. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- f. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij welke is weergegeven als sterlocatie, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha of zoveel meer als uit het oogpunt van bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en wat betreft ruimtelijke inpassing mogelijk is;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- g. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een intensieve veehouderij met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- h. **'Wonen'** en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
 11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- i. **'Bos', 'Natuur' en 'Water'**, met dien verstande dat:
1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

3.8.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1** een 'sterlocatie' is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen;
 4. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 3** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,5 ha mag bedragen;
 5. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 4** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,25 ha mag bedragen;
 6. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 5** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

adres	maximale oppervlakte in hectare(s)	maximale oppervlakte in hectare(s) na wijziging
Aaftinksweg 25	0,20	0,25
Aaftinksweg 7	0,70	1,00
Alsteedseweg 50	0,60	1,00
Alsteedseweg 62	0,70	1,00
Alsteedseweg 77	0,40	0,50
Appelhofweg 3	0,80	1,00
Appelhofweg 4	0,30	1,00
Beckummerweg 48	0,20	0,50
Beekweg 10	0,20	1,00
Bosmatenweg 9	0,20	1,00
Braamweg 11/11a	0,30	0,50
Broekdijk 25	0,20	1,00
Broekheurnerweg 33	0,70	1,00
Broekheurnerweg 39	0,60	1,00
Broekheurnerweg 41	0,70	1,00
Broekheurnerweg 45	0,40	1,00
Broekheurnerweg 86	0,40	1,00
Buuserstraat 202	0,80	1,00
Deelweg 9	0,30	0,50

Derkingsweg 33	0,70	1,00
Eibergsestraat 195	0,20	0,50
Eibergsestraat 207	0,30	0,25
Eibergsestraat 211	0,90	1,00
Eibergsestraat 242	0,80	1,00
Haaksbergerweg 26	0,50	1,00
Hanebulteweg 8	0,40	1,00
Hegeveldweg 1	0,50	1,00
Hofweg 10	0,30	1,00
Höfterveldweg 8	0,20	1,00
Huttenweg 14	0,20	0,25
Knoefweg 16	0,30	1,00
Kolleweg 7	0,30	1,00
Laakmorsweg 9	0,90	1,00
Lankheterweg 3	0,70	1,00
Oldenkotsedijk 61	0,50	1,00
Onlandsweg 10	0,60	1,00
Oostendorperweg 5	0,20	1,00
Oude Enschedeseweg 50	0,30	0,50
Oude Enschedeseweg 73	0,20	1,00
Peddedijk 50-52	0,90	1,00
Urkerweg 7	0,30	1,00
Urkerweg 8	0,30	0,50
Veddersweg 6	0,80	1,00
Veddersweg 8	0,70	1,00
Veenrietweg 10a	0,30	0,50
Veldsnijderweg 6	0,70	1,00
Veldsnijderweg 12	0,20	1,00
Wargerinksweg 4	0,80	1,00
Wargerinksweg 7	0,20	1,00
Watermolenweg 12	0,70	1,00
Watermolenweg 24	0,70	1,00
Welmerweg 1	0,20	0,50
Wennewickweg 3	0,50	1,00

7. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **intensieve veehouderij** of ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**, waarbij geldt dat indien en voor zover in onderstaande tabel een oppervlakte is aangegeven, de toegelaten oppervlakte ten behoeve van de intensieve veehouderij ten hoogste bedraagt de in de tabel aangegeven maximale oppervlakte;

adres	maximale oppervlakte
Aaftinksweg 25	515
Haaksbergerweg 26	2.232
Kolleweg 7	1.645
Oude Enschedeseweg 56	2.765
Witteveenweg 10	2.665

8. ter plaatse van de aanduiding **bedrijf**, voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte (exclusief bedrijfswoning)	maximale oppervlakte
Belthofsweg 10	metaalbedrijf	100	100
Benteloseweg 20	installatiebedrijf	250	500
Diepenheimseweg 32	agrarisches loonbedrijf	3.000	3.000
Derkingsweg 37	veehandelsbedrijf	275	550
Eibergsestraat 268	paardentrailers	270	540
Enschedesestraat 199	kaasmakerij	50	100
Goorsestraat 233a	agrarisches loonbedrijf	345	690
Goorsestraat 237	landbouw mechanisatiebedrijf	1.250	1.250
Goorsestraat 243	aannemersbedrijf	418	840
Kattendamseweg 9	aannemersbedrijf	240	480
Wennewickweg 1	agrarisches loonbedrijf	770	770

- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. boerderijkamers en boerderijappartementen, indien en voor zover deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- d. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- e. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- f. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke;

- g. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** tevens een zorgboerderij;
 - h. ter plaatse van de aanduiding **zend-/ontvangstinstallatie** tevens een zend- en ontvangsmast ten behoeve van telefonie;
 - i. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
 - 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 - 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
 - j. de waterhuishouding;
 - k. landschappelijke inpassing;
- met daarbijbehorende:
- l. gebouwen, niet zijnde een binnenrijhal;
 - m. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - n. andere-werken;
 - o. tuinen;
 - p. erven;
 - q. ontsluitingspaden;
 - r. voorzieningen;
 - s. agrarische gronden.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat er geen teeltondersteunende kassen mogen worden opgericht.

4.2.1 *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf;
- b. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

4.2.2 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat, voor een oppervlakte van niet meer dan 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. stallen mogen maximaal 1 bouwlaag bevatten ten behoeve van het houden van dieren;
- f. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **4.1 onder b** onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;

- g. de oppervlakte van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- h. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- i. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht.

4.2.3

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
 - 1. indien en voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bedrijfswoningen aanwezig waren, in welk geval dit aantal bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

4.2.4

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een zend- en ontvangstmast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's en luchtwassers mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- h. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- i. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' dan wel de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**';
- j. de gezamenlijke oppervlakte aan teeltondersteunende bouwwerken op grond met de bestemming '**Agrarisch**' en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsareaal dat wordt gebruikt voor teelt in de open lucht.

4.2.6 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **4.2.2**, **4.2.3**, **4.2.4** en **4.2.5**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

4.3.1 *Procedure*

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **4.1 onder a sub 6**, ten behoeve van het binnen het betreffende agrarisch bouwperceel bouwen, geheel vernieuwen en in oppervlakte vergroten van bedrijfsgebouwen ingericht voor intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak daarvan uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
 2. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
 3. is aangetoond dat huisvesting van dieren elders binnen gebouwen of uitbreidingen daarvan binnen het bestaande agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;

4. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee, geldt dat slechts medewerking wordt verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
 5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 6. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- b. **4.1 onder b** ten behoeve van het bouwen van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten binnen eenzelfde bouwperceel niet meer bedragen dan de in de tabel van **4.1** opgenomen maximale oppervlakte;
 2. de uitbreiding ten behoeve van de nevenfunctie landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de niet-agrarische nevenactiviteiten meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- c. **4.1 onder m** ten behoeve van de realisering van rijhallen, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 2. de noodzaak door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
 3. de goothoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 6. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- d. **4.2 aanhef** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in **4.6 onder a** van de gebruiksregels is of wordt verleend;
- e. **4.2 aanhef** om toe te staan dat niet meer dan 1 trekkershut met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² wordt gerealiseerd, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
- f. **4.2.2 onder b** ten behoeve van het vergroten van de goothoogte met niet meer dan 1 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- g. **4.2.2 onder c** ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte met niet meer dan 2 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- h. **4.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking, mits dit ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;

- i. **4.2.2 onder g** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- j. **4.2.3 onder a** ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. een tweede bedrijfswoning nodig moet zijn in verband met:
 - constant toezicht en verzorging van vee;
 - toezicht en onderhoud van apparatuur ter preventie van calamiteiten; en/of
 - onregelmatige werktijden, bereikbaarheid en organisatorische efficiency;
 - 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf (wat overeenkomt met een bedrijfsomvang van tenminste 120 nge), waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan tenminste twee arbeidskrachten;
 - 3. aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten; wat dient te blijken uit een ondernemersplan dat is opgesteld door een agrarische adviesinstantie;
 - 4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarische bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, tenzij overige bebouwing of beplanting dit onmogelijk maakt;
 - 5. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- k. **4.2.3 onder b** en de definitie onder **1.131** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m³ voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstige rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- l. **4.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
 - 2. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- m. **4.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- n. **4.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- o. **4.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- p. **4.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- q. **4.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- r. **4.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 1 m;
- s. **4.2.4 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;

- t. **4.2.5 onder d** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
- u. **4.2.5 onder e** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings worden vergroot tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en;
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd;
- v. **4.2.5 onder h** ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m, mits een omgevingsvergunning is of wordt verleend van het bepaalde in **4.6 onder f**;
- w. **4.2** om toe te staan dat niet meer dan 500 m² aan teeltondersteunende kassen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' en/of de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**';
 - 2. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 - 3. de oprichting van teeltondersteunende kassen landschappelijk wordt ingepast, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. indien meer dan 250 m² aan teeltondersteunende kassen wordt opgericht, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de realisering van de kassen in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit.

4.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

4.5

Specifieke gebruiksregels

4.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- e. permanente bewoning van boerderijkamers, boerderijappartementen en kampeerboerderij.

4.5.2

Aanvullende regels voor detailhandel als niet-agrarische nevenactiviteit

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in **4.1 onder b**, detailhandel als bedoeld in artikel **1.43** betreffen, mag bovendien binnen eenzelfde bouwperceel de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nevenactiviteit en in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **4.1** met dien verstande dat een omgevingsvergunning als bedoeld in **4.4 onder d** van de bouwregels is of wordt verleend, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat:
 1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
 - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m² mag bedragen;
 8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
 13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
 14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
 15. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
 17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
 18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m²;

19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
 20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
 21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
 22. auto- of motorreparatiebedrijven, of daarmee gelijk te stellen bedrijven, autoverkooppunten, bouwbedrijven en vervoersbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. **4.1** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- c. **4.1** ten behoeve van boerderijkamers en boerderijappartementen, met dien verstande dat:
1. boerderijkamers en boerderijappartementen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, tenzij dit niet mogelijk is, in dat geval wordt herbouw overwogen;
 2. de oppervlakte van één boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 3. de oppervlakte van één boerderijappartement mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 4. in geval van een combinatie van boerderijkamers en boerderijappartementen mag de totale oppervlakte aan boerderijkamers en boerderijappartementen niet meer bedragen dan 300 m²;
 5. het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 15;
 6. het parkeren plaats vindt op eigen terrein;
 7. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- d. **4.1** ten behoeve van een kampeerboerderij, met dien verstande dat:
1. de kampeerboerderij wordt gebruikt voor het laten overnachten van groepen personen;
 2. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
 3. het perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
- e. **4.1 onder a sub 8** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, de omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- f. **4.1 onder c** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
1. de afstand tot bestaande bebouwing niet meer dan 50 m bedraagt;
 2. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 3. het geheel landschappelijk wordt ingepast;
 4. parkeren plaats vindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
 5. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 6. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;

7. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
8. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- g. **4.5.1 onder d** ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien sprake is van een van de volgende wijzen van mestvergisting in een installatie met een capaciteit van minder dan 100.000 kg per dag:
 1. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstig co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
 2. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.

4.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

in aanvulling op het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **4.6 onder a**:

- e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
- f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- g. de bijdrage aan de sociaal economische doelstellingen;
- h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
- i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
- j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.

4.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' wijzigen:

- a. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1** opnemen, met dien verstande dat;
 1. percelen niet zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** en de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**;
 2. uit een bedrijfsontwikkelingsplan blijkt dat het bedrijf binnen 12 jaar doorgroeit tot minimaal 175 nge, waarbij ingeval van een gemengd bedrijf de intensieve bedrijfstak doorgroeit tot minimaal 140 nge;
 3. er een beschikbare omgevingsruimte is tot minimaal 175 nge en ingeval van een gemengd bedrijf de intensieve bedrijfstak tot minimaal 140 nge;
 4. het perceel niet gelegen is binnen of binnen een afstand van 250 m van de bestemming '**Natuur**';
 5. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;

6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;



- b. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2** opnemen, met dien verstande dat;
 1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 3. deze specifieke bouwaanduiding voor het betreffende agrarische bedrijf in tabel 4.1 onder a is opgenomen;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- c. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 3** opnemen, met dien verstande dat;
 1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 3. deze specifieke bouwaanduiding voor het betreffende agrarische bedrijf in tabel 4.1 onder a is opgenomen;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- d. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 4** opnemen, met dien verstande dat;
 1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 3. deze specifieke bouwaanduiding voor het betreffende agrarische bedrijf in tabel 4.1 onder a is opgenomen;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan

5. worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- e. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1, specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2, specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 3 of specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 4** verwijderen, met dien verstande dat:
1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- f. in de bestemming **'Wonen'** en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
1. vast is komen te staan dat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
 2. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming **'Wonen'**;
 3. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
 4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
 5. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** is van overeenkomstige toepassing;
- g. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, of
 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt; met dien verstande dat:
 - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
 - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
 - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- h. in de bestemming **'Wonen'** en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;

2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
 11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- i. en de aanduiding **bedrijf** ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten opnemen, met dien verstande dat:
1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
 - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
14. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheide van de nevenactiviteit;
17. in aanvulling op het bepaalde onder 16 geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m²;
18. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheide van de nevenactiviteit;
19. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
20. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
21. auto- of motorreparatiebedrijven, of daarmee gelijk te stellen bedrijven, autoverkooppunten, bouwbedrijven en vervoersbedrijven niet zijn toegestaan;
- j. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- k. in de bestemming '**Agrarisch - Kwekerij**' en de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. met een inrichtingsplan de landschappelijke inpassing wordt aangetoond;
- l. in de bestemming '**Agrarisch - Paardenhouderij**' en de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. met een inrichtingsplan de landschappelijke inpassing wordt aangetoond;
- m. in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
 1. toepassing niet leidt tot een groter bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de vervolgactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de vervolgactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;

- de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
 12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
 13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
 14. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
 16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de vervolgactiviteit;
 17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.7.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

in aanvulling op het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **4.7 onder k**

- e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
- f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- g. de bijdrage aan de sociaal-economische doelstellingen;
- h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
- i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
- j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.

Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch - Kwekerij**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een kwekerij;
- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke;
- f. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. de waterhuishouding;
- h. landschappelijke inpassing;
met daarbijbehorende:
 - i. gebouwen;
 - j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - k. andere werken;
 - l. teeltondersteunende voorzieningen;
 - m. tuinen;
 - n. erven;
 - o. ontsluitingspaden;
 - p. voorzieningen;
 - q. teeltgronden.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch - Kwekerij**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een reëel kwekerijbedrijf;
- b. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

5.2.2

Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15 ° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee, dat slechts medewerking wordt verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

5.2.3

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bedrijfswoningen aanwezig waren, in welk geval dit aantal bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

5.2.4

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

5.2.5

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- e. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' dan wel de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**'.

5.2.6 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **5.2.2**, **5.2.3**, **5.2.4** en **5.2.5**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

5.3.1 *Procedure*

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **5.2 aanhef** om toe te staan dat niet meer dan 1 trekkershut met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² wordt gerealiseerd, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
- b. **5.2.2 onder b** ten behoeve van een vergroting van de goothoogte met niet meer dan 1 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **5.2.2 onder c** ten behoeve van een vergroting van de bouwhoogte met niet meer dan 2 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. **5.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- e. **5.2.2 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- f. **5.2.3 onder b** de definitie onder **1.131** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m³ voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- g. **5.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;

2. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- h. **5.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- i. **5.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- j. **5.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- k. **5.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- l. **5.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- m. **5.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- n. **5.2.4 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- o. **5.2.5 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

5.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

5.5

Specifieke gebruiksregels

5.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. permanente bewoning van boerderijkamers, boerderijappartementen en kampeerboerderij.

5.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **5.1** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;

- b. **5.1** en de definitie onder **1.131** voor de huisvesting van twee huishoudens in de bedrijfswoning ten behoeve van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- c. **5.1** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
 - 1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 - 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- d. **5.1 onder b** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot bestaande bebouwing niet meer dan 50 m bedraagt;
 - 2. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 - 3. het geheel landschappelijk wordt ingepast;
 - 4. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
 - 5. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 - 6. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
 - 7. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 8. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;

5.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

5.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch - Kwekerij**' wijzigen:

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 - 1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
 - 2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
- b. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;

2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
 11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, of
 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt; met dien verstande dat:
 - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
 - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
 - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

5.7.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 6 Agrarisch - Paardenhouderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch - Paardenhouderij**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een paardenhouderij, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 paardenhouderij is toegestaan;
 - waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden;
 - niet zijnde een manege;
 - niet zijnde rijhallen;
 2. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover dat bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. de waterhuishouding;
- g. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** tevens een hoveniersbedrijf; met daarbijbehorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- j. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- k. tuinen;
- l. erven;
- m. ontsluitingspaden;
- n. voorzieningen;
- o. agrarische gronden.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch - Paardenhouderij**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1

Bouwwerken

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een reële paardenhouderij;
- b. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

6.2.2

Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** mag niet meer dan 780 m² worden gebouwd ten behoeve van hoveniersactiviteiten;
- g. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht.

6.2.3

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

6.2.4

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;

- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

6.2.5

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.6

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

6.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

6.3.1

Procedure

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **6.1 onder a** ten behoeve van de realisering van rijhallen, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 - 2. de noodzaak door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
 - 3. de goothoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - 5. de rijhal landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 6. indien de oppervlakte van de rijhal meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de realisering van de rijhal in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- b. **6.2 aanhef** en toestaan dat niet meer dan 1 trekkershut met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² wordt gerealiseerd, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;

- c. **6.2.2 onder b** ten behoeve van het verhogen van de goothoogte met niet meer dan 1 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. **6.2.2 onder c** ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte met niet meer dan 2 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- e. **6.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- f. **6.2.2 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- g. **6.2.2 onder f** om toe te staan dat niet meer dan 1.170 m² gebouwd mag worden ten behoeve van hoveniersactiviteiten ter plaatse van de aanduiding **hovenier**;
- h. **6.2.3 onder b** en de definitie onder **1.131** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m³ voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- i. **6.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
 - 2. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- j. **6.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- k. **6.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- l. **6.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- m. **6.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- n. **6.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- o. **6.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- p. **6.2.4 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- q. **6.2.5 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

6.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

6.5

Specifieke gebruiksregels

6.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

6.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **6.1** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- b. **6.1** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
 1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- c. **6.1 onder b** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot bestaande bebouwing niet meer dan 50 m bedraagt;
 2. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 3. het geheel landschappelijk wordt ingepast;
 4. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
 5. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 6. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
 7. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 8. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;

6.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;

- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

6.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch - Paardenhouderij**' wijzigen:

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 - 1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
 - 2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
 - 4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
 - 5. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van overeenkomstige toepassing is;
- b. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;
 - 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 - 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
 - 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 - 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 - 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - 9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 - 10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
 - 11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;

- c. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, of
 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt; met dien verstande dat:
 - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
 - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
 - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- d. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- e. extensieve (dag)recreatie;
- f. de instandhouding van landschapselementen;
- g. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- h. een buitenrijbak, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- i. ter plaatse van de aanduiding **landschapswaarden** het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden);
- j. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - veldschuur** een veldschuur;

met daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van buitenrijbakken, de opslag van mest, kuilvoerplaten en sleufsilo's niet zijn toegestaan, met dien verstande dat een buitenrijbak die reeds aanwezig is ten tijde van het ontwerpplan mag worden gehandhaafd;
- l. andere-werken;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - veldschuur** een veldschuur is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer dan 93 m² mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;

3. de bouwhoogte niet meer dan 6,10 m mag bedragen.

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

7.3.1 *Procedure*

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.1 onder h** ten behoeve van het gebruiken van de gronden als buitenrijbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- b. **7.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' door bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreidingen in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
 6. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10 m mag bedragen;
 8. de bouwhoogte van een ander-bouwwerk niet meer dan 2 m mag bedragen;
 9. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;

- c. **7.2** en toestaan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's ten dienste van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' worden gebouwd op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', met dien verstande dat:
1. niet meer dan één bouwwerk voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 1.000 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m mag worden gebouwd;
 2. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van niet meer dan 2 m mag worden gebouwd; met dien verstande dat:
 - per geval de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het agrarisch bouwperceel is aangetoond;
 - in voorkomend geval **artikel 37** (Algemene bouwregels) van toepassing is;
- d. **7.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 2. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
 3. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 0,5 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid wordt gebouwd;
 4. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden niet minder dan 25 m bedraagt;
 5. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 6. in afwijking van het bepaalde **onder 7.1 onder a** een schuilgelegenheid tevens mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
 7. een schuilgelegenheid uitsluitend mag worden gebouwd met een kap met hellende dakvlakken;
 8. een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- e. **7.2** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
1. de trekkershut wordt beheerd door een toeristische organisatie;
 2. niet meer dan één trekkershut per organisatie mag worden opgericht;
 3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
 4. de afstand tot bebouwing mag niet meer dan 50 m bedragen;
 5. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 6. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5 m mag bedragen.

7.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;

- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid,

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.1 onder a** ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of een fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden** en/of de gebiedsaanduiding **milieuzone**;
- b. **7.1 onder d** ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden;
- c. **7.1 onder g** en toestaan dat een kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'**;
 - 2. de overschrijding van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'** niet meer bedraagt dan 50 meter;
 - 3. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. **7.1 onder h** ten behoeve van een buitenrijbak.

7.6.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;

- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

7.7.2

Uitzonderingen op verbod

Het in 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 onder a, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 onder a, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 onder a, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 onder b, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

7.7.3

Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

7.8

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**' wijzigen in de bestemming:

- a. '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van het realiseren van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van het verplaatsen van een landbouwbedrijf voor het realiseren van publieke belangen of dat er sprake is van een ondernemer die op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn, op voorwaarde dat het agrarisch bouwperceel als bestemming op de uitplaatsingslocatie(s) in Overijssel wordt opgeheven;
 - 2. de gronden niet zijn aangeduid als **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** en als **reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied**;
 - 3. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 - 4. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
 - 5. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 6. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
 - 7. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;
 - 8. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;

9. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaatsvindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
 10. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 11. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 12. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- b. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- c. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- d. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- e. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1** ten behoeve van een sterlocatie, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha of zoveel meer als uit het oogpunt van bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en wat betreft ruimtelijke inpassing mogelijk is;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 5. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- f. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een intensieve veehouderij met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- g. **'Wonen'**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;

2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- h. **'Bos', 'Natuur' en 'Water'**, met dien verstande dat:
 1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

7.8.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 8 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- d. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- e. extensieve (dag)recreatie;
- f. de instandhouding van landschapselementen;
- g. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- h. een buitenrijbak, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- i. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** tevens een parkeerterrein;
- j. ter plaatse van de aanduiding **landschapswaarden** tevens het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden);

met daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van de opslag van buitenrijbakken, mest, kuilvoerplaten en sleufsilo's niet zijn toegestaan, met dien verstande dat een buitenrijbak die reeds aanwezig is ten tijde van het ontwerpplan mag worden gehandhaafd;
- l. andere-werken;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

8.3.1

Procedure

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **8.1 onder h** ten behoeve van het gebruiken van de gronden als buitenrijbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins; en toestaan dat voorzieningen ten behoeve van buitenrijbakken worden aangelegd;
- b. **8.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' door bebouwing, niet zijnde mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
 3. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreiding in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
 6. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10 m mag bedragen;
 8. de bouwhoogte van een ander-bouwwerk niet meer dan 2 m mag bedragen;
 9. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- c. **8.2** om toe te staan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's ten dienste van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** worden gebouwd op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, met dien verstande dat:

1. niet meer dan één bouwwerk voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 1.000 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m mag worden gebouwd;
 2. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van niet meer dan 2 m mag worden gebouwd;
met dien verstande dat:
 - per geval de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het agrarisch bouwperceel is aangetoond;
 - in voorkomend geval **artikel 37** (Algemene bouwregels) van toepassing is;
- d. **8.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
 2. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
 3. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 0,5 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid wordt gebouwd;
 4. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden niet minder dan 25 m bedraagt;
 5. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 6. in afwijking van het bepaalde onder **8.1 onder a** een schuilgelegenheid tevens mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
 7. een schuilgelegenheid uitsluitend mag worden gebouwd met een kap met hellende dakvlakken;
 8. een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- e. **8.2** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
1. de trekkershut wordt beheerd door een toeristische organisatie;
 2. niet meer dan één trekkershut per organisatie mag worden opgericht;
 3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
 4. de afstand tot bebouwing mag niet meer dan 50 m bedragen;
 5. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 6. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5 m mag bedragen.

8.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **8.1 onder a** ten behoeve van een boomkwekerij en/of fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding **landschapswaarden** en/of de gebiedsaanduiding **milieuzone**;
- b. **8.1 onder d** ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruitersporen;
- c. **8.1 onder g** om toe te staan dat een kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'**;
 2. de overschrijding van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en/of de bestemming **'Wonen'** niet meer bedraagt dan 50 meter;
 3. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. **8.1 onder h** ten behoeve van een buitenrijbak.

8.6.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- d. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

8.7.2

Uitzonderingen op verbod

Het in **8.7.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharding van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

8.7.3

Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

8.8

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'** wijzigen in de bestemming:

- a. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 - 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 - 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;

- b. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitattype binnen het zelfde Natura 2000-gebied deze toename wordt teruggebracht;
- c. **'Wonen'**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 10. het bepaalde in artikel 30 (Wonen) van toepassing is;
 11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- d. **'Bos', 'Natuur' en 'Water'**, met dien verstande dat:
1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 9 Bedrijf

9.1

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die hierna zijn vermeld:
 1. ambachtelijke landbouwproductenverwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij en imkerij;
 2. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension;
 3. fouragehandel, hoefsmedrij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
 4. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
 5. opslag- en stallingsbedrijven;
 6. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- b. andere bedrijven die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld en die in de **Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten** zijn vermeld als milieucategorie 1 of 2, dan wel naar hun gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- c. voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, de daarbij vermelde bedrijfsactiviteiten:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte (exclusief bedrijfswoning) (op basis van het bestemmingsplan Haaksbergen Buitengebied 2000)	maximale oppervlakte (exclusief bedrijfswoning)
Alsteedseweg 38	kaasmakerij en bergruimte	265 (kaasmakerij) 2.100 (bergruimte)	265 (kaasmakerij) 2.100 (bergruimte)
Alsteedseweg 43	opslag	280	560
Assinkweg 6	bosbouwbedrijf	275	550
Beckummerweg 28	loonbedrijf	1.050	1.270
Binnenveldweg 38	opslag	995	1.500
Boonkweg 20 - 22	aannemersbedrijf	1.430	2.460 (reeds aanwezig)
Drekkersweg 2	constructiebedrijf	245	490
Eibergsestraat 197	landbouw mechanisatiebedrijf	3.475, met dien verstande dat 1.000 daarvan mag worden gebruikt ten dienste van detailhandel voor het landbouwmechanisatiebedrijf	3.475

Eibergsestraat 238	verkooppunt motorbrandstoffen	270	270
Goorsestraat 108	loon- en grondverzetbedrijf	1.940	2.425
Haaksbergerweg 17	landbouwmechanisatiebedrijf	965	1.450
Hazenweg 5	houtzagerij, inclusief opslag houtvoorraad	125	250
Hazenweg 7	loonbedrijf	2.275	2.844
Hengelsestraat 210	loonbedrijf en ruwvoerhandel	4.400	5.500
Kinkelerweg 10	houthandel, timmerwerkplaats	525	790
Klaashuisstraat 48 - 48a	loonbedrijf	730	1.095
Morsinkhofweg 26	loonbedrijf	850	1.275
Morsinkhofweg 30	aannemer	1.125	1.410
Munsterdijk 16a	bouwmaterialenhandel	1.000	1.500
Oldenkotsedijk 5	bosbouwbedrijf	200	400
Oldenkotsedijk 55	loonbedrijf	865	1.300
Oude Boekeloseweg 97a	hoveniersbedrijf	210	420
Oude Enschedeseweg 44	veetransportbedrijf	665	765
Rietmolenweg 26	transportbedrijf	100	200
Rietmolenweg 62	loon- en grondverzetbedrijf	1.055	1.320
Rondeelweg 8	autoschade en -spuitbedrijf	675	1.015
Rondeelweg 18 - 20-24	loonbedrijf	3.300	4.850 (reeds aanwezig)
Schaddenweg 30	hoveniersbedrijf	500	1.000
Zendvelderweg 19	loonbedrijf	1.750	2.188

- d. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding **verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**:
 - 1. de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van lpg;
 - 2. detailhandel in weggebonden artikelen tot een oppervlakte van niet meer dan 270 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding **vulpunt lpg** een vulpunt lpg;
- g. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** een hoveniersbedrijf;

- h. ter plaatse van de aanduiding **opslag** opslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding **agrarisch loonbedrijf** een loonbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding **ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten** een kaasmakerij;
- k. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van bedrijf - stalling en bergruimte** een berging met stalling;
- l. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
 - 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 - 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;

met daarbijbehorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- o. andere-werken;
- p. tuinen;
- q. erven;
- r. terreinen;
- s. ontsluitingspaden;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- w. detailhandel uitsluitend is toegestaan in ter plaatse vervaardigde goederen als aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte activiteit tot een oppervlakte van 100 m²;
- x. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- y. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- z. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- aa. inrichtingen die zijn genoemd in onderdeel D van bijlage 1 van Bor niet zijn toegestaan;
- bb. horecabedrijven niet zijn toegestaan;
- cc. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** van het perceel Eibergsestraat 197 detailhandel niet is toegestaan.

9.2

Bouwregels

Op de voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1

Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in de tabel in 9.1 onder c onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** mag geen bebouwing worden opgericht.

9.2.2

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

9.2.3

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

9.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. palen, masten, technische installaties en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 12,00 m;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

9.2.5

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3 en 9.2.4, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

9.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

9.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **9.2.1 onder b** ten behoeve van een vergroting van de goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **9.2.1 onder c** ten behoeve van een vergroting van de bouwhoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **9.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **9.2.1 onder e** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van 9.1 opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 2. de oppervlakte van de bedrijfswoning telt niet mee voor de berekening van de maximale oppervlakte;
 3. de uitbreiding ten behoeve van het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijk kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de bedrijfsactiviteiten meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
 5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 6. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- e. **9.2.1 onder f** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

- f. **9.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **9.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **9.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **9.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **9.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **9.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- l. **9.2.3 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- m. **9.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

9.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

9.5

Specifieke gebruiksregels

9.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

9.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.1**:

- a. ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben.

9.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

9.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **'Bedrijf'** wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'** en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 1. dat niet geldt voor de percelen ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten**;
 2. vast is komen te staan dat er geen bedrijf meer is gevestigd;

alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';

3. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
4. het bepaalde in **artikel 30** (Wonen) is van overeenkomstige toepassing.
- b. in de bestemming **'Wonen'** en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen moeten op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik zijn geweest;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;

9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
10. het bepaalde in artikel **30** (Wonen) van toepassing is;
11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is.

9.7.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 10 Bedrijf - Nutsvoorziening

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. erven;
- f. terreinen;
- g. ontsluitingspaden;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

10.2.3 Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **10.2.1 en 10.2.2** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

Artikel 11 Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een rioolwaterzuiveringsbedrijf;
met daarbijbehorende;
- b. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. erven;
- e. terreinen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. ontsluitingspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 600 m².

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

11.2.3 Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **11.2.1** en **11.2.2** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

Artikel 12 Bos

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, de bescherming en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde;
- c. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- e. de waterhuishouding, uitsluitend voor de sloten en andere watergangen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen ;
- f. ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen;
- g. behoud van de aanwezige zandwegen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **wonen** tevens een beheerderswoning; met daarbijbehorende:
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- k. andere-werken;
- l. voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de voor **Bos** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat schuren, jachthutten en andere gebouwen die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

12.2.1 Beheerderswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **wonen** mag een beheerderswoning worden gebouwd. Voor een beheerderswoning gelden de volgende bouwregels:

- a. de inhoud van de beheerderswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b. de dakhelling van de beheerderswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- c. de goothoogte van de beheerderswoning mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d. de breedte van de beheerderswoning dient minimaal 6 m te bedragen;
- e. de afstand van de beheerderswoning tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. een kelder van de beheerderswoning dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;

- j. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

12.2.2

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen.

12.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

12.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **12.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden en kijkhutten, met dien verstande dat:
 - 1. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 2 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid of kijkhut wordt gebouwd;
 - 2. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden en/of kijkhutten niet minder dan 100 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 4. de schuilgelegenheid en/of kijkhut wordt beheerd door een natuurbeherende organisatie;
- b. **12.2** ten behoeve van het realiseren van gebouwen voor het bos- en natuuronderhoud en -beheer, met dien verstande dat:
 - 1. het aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- en/of beheergebied niet minder dan 35 ha bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m bedraagt;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 400 m² bedraagt;
 - 5. het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen;
- c. **12.2.1 onder b** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- d. **12.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

- e. **12.2.1 onder f** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

12.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

12.5

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.5.1

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;
- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

12.5.2

Uitzonderingen op verbod

Het in **12.5.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in **12.5.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in **12.5.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

12.5.3

Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 13 Cultuur en Ontspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Cultuur en Ontspanning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het verrichten van scoutingactiviteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning; alsook ondergeschikte en daarbijbehorende:
 - 1. detailhandel;
 - 2. horeca;
 - b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in het kader van de scoutingactiviteiten tot een oppervlakte van niet meer dan 200 m² per bestemmingsvlak en ten hoogste 5 kampeermiddelen in het kader van de scoutingactiviteiten;
 - c. ontsluitingspaden;
 - d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- g. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - i. andere-werken;
 - j. tuinen;
 - k. erven;
 - l. terreinen.

13.2 Bouwregels

Op de voor '**Cultuur en Ontspanning**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 350 m².

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van klimtorens mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

13.2.3

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **13.2.1** en **13.2.2** en geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

13.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

13.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **13.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

13.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 14 Detailhandel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Detailhandel**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel; alsook ondergeschikte en daarbijbehorende:

1. dienstverlening;
2. horeca;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de voor '**Detailhandel**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 64	3.900	5.000

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

14.2.3

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **14.2.1**, en **14.2.2**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

14.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

14.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **14.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **14.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **14.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **14.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **14.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **14.2.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 3. de uitbreiding ten behoeve van de detailhandel landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de detailhandel meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;

- f. **14.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

14.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

14.5

Specifieke gebruiksregels

14.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Artikel 15 Detailhandel - Tuincentrum

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Detailhandel - Tuincentrum**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het kweken van bloemen en planten;
- b. (detail)handel in bloemen, planten, overige tuinartikelen en -benodigdheden, diervoeders kleine huisdieren, gereedschap en decoratie-artikelen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding **bomenteelt** tevens de teelt van bomen, struiken en (sier)heesters;

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. tuinen;
- h. erven;
- i. terreinen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de voor '**Detailhandel - Tuincentrum**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Broekheurnerweg 35-35a	1.700	2.125
Goorsestraat 259	2.490	3.115
Niekerkerweg 2	1.200	1.500
Witte Palenweg 3	630	945

15.2.2

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de inhoud mag exclusief kelder niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

15.2.3

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

15.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

15.2.5

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **15.2.1**, **15.2.2**, **15.2.3** en **15.2.4**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

15.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

15.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **15.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **15.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **15.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **15.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **15.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **15.2.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 - 3. de uitbreiding ten behoeve van het tuincentrum landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van het tuincentrum meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- f. **15.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **15.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **15.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **15.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **15.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **15.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- l. **15.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;

- m. **15.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

15.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

15.5

Specifieke gebruiksregels

15.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Artikel 16 Horeca

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Horeca**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca(bedrijven);
- ter plaatse van de aanduiding **seksinrichting** tevens een seksinrichting;
- ter plaatse van de aanduiding **terras** tevens een terras;
- bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

met daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- andere-werken;
- tuinen;
- erven;
- terreinen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de voor '**Horeca**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 38	390	390
Broekheurnerweg 27	430	860
Eibergsestraat 258	1.645	2.060
Enschedesestraat 219	325	650
Hengelosestraat 49	950	1.425
Hengelosestraat 83	685	685
Veldmaterstraat 45	310	620

16.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de inhoud mag exclusief kelder niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

16.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning*

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

16.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

16.2.5 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **16.2.1**, **16.2.2**, **16.2.3** en **16.2.4**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

16.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;

- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

16.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **16.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **16.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **16.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **16.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **16.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **16.2.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 - 3. de uitbreiding ten behoeve van de horeca landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de horeca meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- f. **16.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **16.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **16.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **16.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **16.2.3 onder a** en toestaan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **16.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- l. **16.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;

- m. **16.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

16.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

16.5

Specifieke gebruiksregels

16.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

16.6

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '**Horeca**' wijzigen:

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
 1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
 2. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet wordt vergroot.

16.6.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een expositieruimte;
- c. een educatie- dan wel informatiecentrum;
- d. een sterrenwacht;
- e. werkplaats en opslag binnen bebouwing;
- f. kantoorruimte;
- g. ter plaatse van de aanduiding **kas** tevens teeltondersteunende kassen;
- h. ter plaatse van de aanduiding **zorginstelling** uitsluitend een woonzorgcentrum;
- i. voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, tevens voor de volgende activiteiten:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Hasseltweg 10	schoolgebouw	1.000	1.250
Lankheterweg ong	educatiecentrum natuurgebied alsook ondergeschikte en daarbij behorende horeca	180	180
Oude Buurserdijk 2	sterrenwacht met educatieve functie alsook ondergeschikte en daarbij behorende horeca	250	500
Stendermolenweg ong.	kantoorgebouw/educatie- en informatiecentrum/opslag en werkplaats van natuurmonumenten alsook ondergeschikte en daarbij behorende horeca	300	600

met daarbijbehorende:

- j. gebouwen, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning**;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- m. tuinen;
- n. erven;
- o. terreinen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

17.2

Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.1

Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bouwvlak** uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **17.1 onder h** onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **kas** zijn teeltondersteunende kassen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m².

17.2.2

Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

17.2.3

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

17.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

17.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

17.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **17.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **17.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **17.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **17.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **17.2.1 onder e** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **17.1 onder h** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 3. de oppervlakte van de bedrijfswoning telt niet mee voor de berekening van de maximale oppervlakte;
 4. de uitbreiding ten behoeve van de maatschappelijke functie landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de maatschappelijke functie meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;

- f. **17.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **17.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **17.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **17.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **17.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **17.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- l. **17.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- m. **17.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

17.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

17.5

Specifieke gebruiksregels

17.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. ter plaatse van de aanduiding **zorginstelling**, het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een inrichting voor verslaafdenzorg, penitentiaire zorg of resocialisatie van (ex)gedetineerden, psychiatrische patiënten en asielopvang.

17.5.2

Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen binnen de bestemming '**Maatschappelijk**' voor het perceel Smitterijweg 8 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Smitterijweg 8** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

Artikel 18 Maatschappelijk - Begraafplaats

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk - Begraafplaats**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
 - b. een urnenmuur;
 - c. een urnentuin;
- met daarbijbehorende:
- d. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
 - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - f. andere-werken;
 - g. erven;
 - h. terreinen;
 - i. paden;
 - j. water;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk - Begraafplaats**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

18.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- f. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg	0	250
Waarveldweg	125	250

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

18.2.3 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **18.2.1** en **18.2.2**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

18.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

18.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **18.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- b. **18.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **18.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de uitbreiding ten behoeve van de begraafplaats landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- c. **18.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

18.4.1 *Afwegingskader*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 19 Natuur

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Natuur**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en/of landschappelijke waarde;
 - b. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
 - c. infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
 - d. waterhuishouding, uitsluitend voor de sloten en watergangen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
 - e. instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden met heide en met natte en droge natuur;
 - f. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen;
 - g. behoud van de aanwezige zandwegen;
 - h. agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding;
 - i. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - k. andere-werken;
 - l. voorzieningen;

met dien verstande dat in verband met het belang ter bescherming waarvan deze bestemming is opgenomen, toepassing van artikel 2.12, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is uitgesloten.

19.2 Bouwregels

Op de voor '**Natuur**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat schuren, jachthutten en andere gebouwen die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

19.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

19.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **19.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden en kijkhutten, met dien verstande dat:
 - 1. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 2 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid of kijkhut wordt gebouwd;
 - 2. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden en/of kijkhutten niet minder dan 100 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 4. de schuilgelegenheid en/of kijkhut wordt beheerd door een natuurbeherende organisatie;
- b. **19.2** ten behoeve van het realiseren van gebouwen voor het bos- en natuuronderhoud en -beheer, met dien verstande dat:
 - 1. het aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- en/of beheergebied niet minder dan 35 ha bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m bedraagt;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 400 m² bedraagt;
 - 5. het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen.

19.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

19.5

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;

- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

19.5.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **19.5.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechte is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in **19.5.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **19.5.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- f. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

19.5.3 *Afwegingskader*

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoning

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Recreatie - Recreatiewoning** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend recreatief verblijf in recreatiewoningen;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. andere-werken;
- d. paden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op de voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

20.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief bijgebouw/berging, veranda en kelder, mag niet meer dan 250 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande vrijstaande bijgebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

20.2.3 Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **20.2.1** en **20.2.2** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw. Bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met vergunningvrije bouwwerken.

20.3

Specifieke gebruiksregels

20.3.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente bewoning van recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Artikel 21 Recreatie - Verblijfsrecreatie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Verblijfsrecreatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie;
- b. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie; alsook ondergeschikte en daarbijbehorende:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. horeca;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **kampeerboerderij** tevens een kampeerboerderij, met dien verstande dat op deze adressen tevens een bedrijfswoning is toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **recreatiewoning** tevens recreatief verblijf in recreatiewoningen en de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen op kampeerterreinen;
- e. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

met daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. andere-werken;
- i. wegen;
- j. paden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op de voor '**Recreatie - Verblijfsrecreatie**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.1 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel bij bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 73	300	600
Haaksbergerweg 37	700	1.050
Kolenbranderweg 93a	350	650
Laakmorsweg 3a	200	300
Markslagweg 1	210	350
Markslagweg 6	510	750
Meijersgaardenweg 4-6	1.500	1.875
Meijersgaardenweg 20	1.550	2.400
Oude Buurserdijk 1	500	1.000
Wargerinksweg 30	300	1.500

21.2.2

Recreatiewoningen

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **recreatiewoning** is een recreatiewoning toegestaan;
- per bouwvlak mag niet meer dan één recreatiewoning worden opgericht;
- recreatiewoningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht;
- de inhoud van een recreatiewoning, inclusief bijgebouw/berging en kelder, mag niet meer dan 250 m³ bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen;
- vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

21.2.3

Chalets

Voor een chalet gelden de volgende regels:

- uitsluitend op de volgende adressen zijn chalets toegestaan:

adres	aantal
Markslagweg 1	149
Markslagweg 6	1
Oude Buurserdijk 1	2
Wargerinksweg 30	2

- het aantal chalets mag niet meer bedragen dan de in de tabel **onder a** weergegeven aantallen;
- de oppervlakte van een chalet mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- per chalet is niet meer dan 1 vrijstaande of aangebouwd bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt.

21.2.4

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

21.2.5

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

21.2.6

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

21.2.7

Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **21.2.1, 21.2.3, 21.2.4, 21.2.5 en 21.2.6** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

21.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;

- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

21.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **21.2** om toe te staan dat trekkershutten worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 - 1. niet meer dan 5 trekkershutten worden gerealiseerd;
 - 2. de oppervlakte per trekkershut niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - 3. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. **21.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- c. **21.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **21.2.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 3. indien de uitbreiding meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- d. **21.2.4 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- e. **21.2.4 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- f. **21.2.4 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- g. **21.2.5 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- h. **21.2.5 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- i. **21.2.5 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- j. **21.2.5 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- k. **21.2.6 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

21.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

21.5

Specifieke gebruiksregels

21.5.1

Strijdig gebruik

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente bewoning van recreatiewoningen, stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Artikel 22 Sport

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Sport**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten, alsook ondergeschikte en daarbijbehorende horeca, en voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, de volgende activiteiten:

adres	activiteit	bestaand oppervlakte	maximale oppervlakte
Benteloseweg ong.	Touwtrekvereniging	85	170
Binnenveldweg 45	Motorcrossterrein	400	800
Hasseltweg 9	Schietvereniging	250	500
Krakeelsweg	Hondendressuur	100	200
Meddelerweg ong.	Hondenclub	100	200
Olthuisweg	Kleiduivenschietvereniging	50	100
Veenrietweg	Schietvereniging	110	220

- b. ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** een motorcrossterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** een parkeerterrein;
- met daarbijbehorende:
- d. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken;
- g. wegen;
- h. paden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op de voor '**Sport**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

22.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** niet meer dan 7 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** niet meer dan 12 m bedragen;

- f. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. het gezamenlijke oppervlak mag niet meer bedragen dan in de tabel in **22.1 onder a** bij bestaand oppervlak vermelde oppervlak.

22.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

22.2.3 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **22.2.1** en **22.2.2** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

22.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

22.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **22.1 onder a** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **22.1 onder a** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 - 3. de uitbreiding ten behoeve van de sportactiviteiten landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de sportactiviteiten meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- b. **22.2.1 onder b** ten behoeve van het vergroten van de goothoogte met niet meer dan 1 m mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;

- c. **22.2.1 onder d** ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte met niet meer dan 2 m mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. **22.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- e. **22.2.1 onder g** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- f. **22.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

22.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 23 Sport - Manege

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Sport - Manege**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, met daarbijbehorende en ondergeschikte horeca;
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in het kader van de manege met een vloeroppervlakte van niet meer dan 200 m² per bestemmingsvlak en ten hoogste 5 kampeermiddelen in het kader van te houden ruitkampen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. andere-werken;
- h. wegen;
- i. paden;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

23.2 Bouwregels

Op de voor '**Sport - Manege**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

23.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaand oppervlakte	maximale oppervlakte
Brammeloweg 21	5.000	6.250
Onlandsweg 2	1.600	4.750

23.2.2

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° te bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

23.2.3

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

23.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

23.2.5 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **23.2.1**, **23.2.2**, **23.2.3** en **23.2.4**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

23.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

23.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **23.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **23.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **23.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **23.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **23.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **23.2.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 3. de uitbreiding ten behoeve van de manege landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de manege meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- f. **23.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;

- g. **23.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **23.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **23.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **23.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **23.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- l. **23.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- m. **23.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

23.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 24 Verkeer - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - 2**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
 - f. water;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

24.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - 2**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

24.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m².

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 25 Verkeer - 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
 - f. water;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

25.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - 3**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

25.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m².

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 26 Verkeer - 4

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - 4**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
 - e. water;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

26.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - 4**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

26.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m².

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen.

26.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 27 Verkeer - Railverkeer

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Railverkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweginfrastructuur;
- met daarbijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. wegen, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

27.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Railverkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

27.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** een parkeerterrein; met daarbijbehorende:
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - e. water;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

28.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

28.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 29 Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Water'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beken;
- b. watergangen;
- c. waterpartijen;
- d. waterlopen;
- e. waterwegen;
- f. vijvers;
- g. waterberging;
- h. waterhuishouding;
- i. waterkeringen;
- j. oevers;
- k. taluds;
- l. onderhoudspaden;
- m. kaden;
- n. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- o. instandhouding en ontwikkeling van de ecologische waarden;
- p. extensieve openluchtrecreatie;
met daarbijbehorende:
- q. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- r. andere-werken;
- s. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- t. kruisingen met (spoor)wegen; waaronder bruggen;
- u. dammen;
- v. duikers.

29.2 Bouwregels

Op de voor **'Water'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

29.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouw van aanlegsteigers en vissteigers is niet toegestaan.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

29.4

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **29.2.1 onder c** ten behoeve van de bouw van aanlegsteigers en vissteigers, mits:

- a. de lengte van de aanlegsteiger, gemeten evenwijdig aan de oever, niet meer bedraagt dan 20 m;
- b. de breedte van de aanlegsteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. de lengte van een vissteiger, gemeten evenwijdig aan de oever niet meer dan 2 m bedraagt;
- d. de breedte van een vissteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan 1 m bedraagt.

29.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 30 Wonen

30.1

Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **wonen uitgesloten** geen woonhuis is toegestaan;
- b. het hobbymatig houden van dieren met een bedrijfsomvang van maximaal 10 nge;
- c. bed & breakfast in de woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- e. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- f. landschappelijke inpassing;
- g. de waterhuishouding;
- h. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** tevens een zorgboerderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding **bedrijf**, indien en voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, tevens de volgende nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 2. de maximale gezamenlijke bebouwingsoppervlakte die voor deze activiteit wordt gebruikt niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte zoals genoemd in de tabel:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 46b	aannemersbedrijf	120	240
Benteloseweg 13	tandtechnisch laboratorium	220	220
Boonkweg 21	veetransport-veehandelsbedrijf	1.090	1.375
Bosweg 5	detailhandel in elders geslacht vlees	155	155
Broekheurnerweg 82	tingieterij	325	650
Diepenheimseweg 51	koeltechniek, telecommunicatie, alarmsystemen	565	850
Eibergsestraat 185a	opslag	420	840
Eibergsestraat 264	dierenpension	655	985
Goorsestraat 233	transportbedrijf	400	800
Grintbosweg 27	autosleepdienst	430	860
Haaksbergerweg 12	kantoor	200	200
Hasseltweg 13	praktijkarts	240	480
Hengelosestraat 51	adviesbureau	60	60

Hengelsestraat 65a	autoherstelrichting en verkoop van auto's	250	350
Mentinksweg 8	landbouwmechanisatie bedrijf	160	320
Niekerkerweg 9	loon-/vrachtwagenverhuurbedrijf	495	990
Oude Boekeloseweg 109	autosleepdienst	175	350
Rietmolenweg 50	timmerbedrijf	100	200
Urkerweg 1	aannemersbedrijf	500	750
Wottelweg 7	bloemenhuis	530	765

met daarbijbehorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- l. andere-werken;
- m. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- n. tuinen;
- o. erven.

30.2

Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

30.2.1

Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding **karacteristiek** geldt dat aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
- d. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal wooneenheden** mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- f. ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**, mag het aantal aaneen te bouwen wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;

- g. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de onderstaande adressen dat de inhoud exclusief kelder niet meer dan 450 m³ mag bedragen:

adres
Alsteedseweg 50b
Bosgaarderweg 2
Broekheurnerweg 49
Buursestraat 199
Haaksbergerweg 39c
Hambree 7
Hambree 10
Hambree 19
Hambree 29
Hambree 33
Langenbergweg 7- Z
Langenbergweg 9d
Langenbergweg 12
Langenbergweg 17
Langenbergweg 18
Meijersgaardenweg 1b
Meijersgaardenweg 9
Oostendorperweg 15
Rekkenseweg 2
Rekkenseweg 6 -Z
Stendermolenweg 1

- h. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- i. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- j. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- k. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- l. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- m. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de woning liggen, welke aan de woning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de woning.

30.2.2

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;

- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de in tabel in **30.2.1 onder f** genoemde adressen een maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 50 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van wonen - schuur** een schuur is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 450 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3.00 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 6.55 m mag bedragen;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de woning te bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **maximale bouwhoogte (m)** de bouwhoogte mag bedragen zoals die op de verbeelding is aangegeven;
- i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

30.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

30.2.4 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **30.2.1**, **30.2.2**, en **30.2.3**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

30.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

30.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **30.1** aanhef om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder **30.6** is of wordt verleend, mits dit in overeenstemming is met de bij voorwaarden die in **30.6 onder d** zijn genoemd;

- b. **30.1 onder i** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **30.1** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
 - 3. de uitbreiding ten behoeve van de nevenactiviteiten landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de nevenactiviteiten meer dan 250 m² bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- c. **30.2 aanhef** om toe te staan dat niet meer dan 1 trekkershut wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - 3. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- d. **30.2.1 onder c** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
 - 2. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- e. **30.2.1 onder f** om toe te staan dat de maximale inhoud exclusief kelder wordt vergroot tot 750 m³, met dien verstande dat de uitbreiding ten behoeve van de woning landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
- f. **30.2.1 onder g** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **30.2.1 onder j** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **30.2.1 onder k** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **30.2.2 onder c** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 250 m², mits een zodanig oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. **30.2.2 onder d** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte bij de in de tabel in **30.2.1 onder f** genoemde adressen wordt vergroot tot 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd mag zijn, met dien verstande dat deze afwijkingsregel uitsluitend kan worden toegepast in combinatie met **30.4 onder f**;

- m. **30.2.2 onder f** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- n. **30.2.2 onder h en i** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- o. **30.2.3 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

30.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

30.5

Specifieke gebruiksregels

30.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

30.5.2

Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen binnen de bestemming '**Wonen**' voor het landgoed Eppenzolder aan de Schoolkaterdijk 39 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 1 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

30.5.3

Archeologische waarden

Ter plaatse van de aanduiding **archeologische waarden** is het verboden om zonder toezicht van een gecertificeerd archeoloog de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, (af)graven, egaliseren, diepploegen en/of ontginnen van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **30.1 onder a** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
 - 1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 - 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;

- b. **30.1 onder d** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. de afstand tot bestaande bebouwing niet meer dan 50 m bedraagt;
 3. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
 4. het geheel landschappelijk wordt ingepast;
 5. parkeren plaats vindt op het terrein van het voormalige agrarisch bedrijf;
 6. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 7. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
 8. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 9. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- c. **30.1** ten behoeve van boerderijkamers en boerderijappartementen, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. boerderijkamers en boerderijappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd, tenzij dit niet mogelijk is, in dat geval wordt herbouw overwogen;
 3. de oppervlakte van één boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 4. de oppervlakte van één boerderijappartement niet meer mag bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 5. in geval van een combinatie van boerderijkamers en boerderijappartementen mag de totale oppervlakte aan boerderijkamers en boerderijappartementen niet meer bedragen dan 300 m²;
 6. het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 15;
 7. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
 8. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- d. **30.1**, met dien verstande dat een omgevingsvergunning als bedoeld in **30.4 onder a** is of wordt verleend, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, indien en voor zover:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;

- de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m² mag bedragen;
 8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
 13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
 14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
 15. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
 17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
 18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m²;
 19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
 20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
 21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
 22. auto- of motorreparatiebedrijven, of daarmee gelijk te stellen bedrijven, autoverkooppunten, bouwbedrijven en vervoersbedrijven niet zijn toegestaan;
- e. **30.1 onder i** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben.

30.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 - b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
 - c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 - d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;
- in aanvulling van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **30.6 onder d**:
- e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
 - f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 - g. de bijdrage aan de sociaal-economische doelstellingen;

- h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
- i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
- j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.

30.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. door middel van het opnemen van aanduidingen toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 - 2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m² aan landschapontsierende kassen;
 - 3. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m² aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
 - 4. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen moeten op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - 5. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 6. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 - 7. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
 - 8. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m³;
 - 9. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - 10. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 - 11. het bepaalde in artikel 30 (Wonen) van toepassing is;
 - 12. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- b. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
 - 1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, of
 - 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt; met dien verstande dat:
 - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
 - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;

- op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- c. en de aanduiding **bedrijf** ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten opnemen, met dien verstande dat: in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
 3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
 4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
 6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
 - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
 - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
 - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel;
 7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
 12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
 13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
 14. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel. omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
 16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheide van de nevenactiviteit;
 17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m²;
 18. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheide van de nevenactiviteit;
 19. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
 20. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;

21. auto- of motorreparatiebedrijven, of daarmee gelijk te stellen bedrijven, autoverkooppunten, bouwbedrijven en vervoersbedrijven niet zijn toegestaan.

30.7.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

In aanvulling van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **30.6 onder d**:

- e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
- f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- g. de bijdrage aan de sociaal economische doelstellingen;
- h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
- i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
- j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.

Artikel 31 Wonen - Landhuis

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - Landhuis**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in landhuizen;
- b. behoud, beheer of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezige hoogopgaande (bos)beplantingen;
- c. bed & breakfast in de woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken;
- g. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- h. tuinen;
- i. erven;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

31.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen - Landhuis**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

31.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 landhuis aanwezig zijn;
- c. de inhoud exclusief kelder mag niet minder bedragen dan 1.000 m³;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6 m te bedragen;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;

- i. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de woning liggen, welke aan de woning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de woning.

31.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m², waarvan niet meer dan 100 m² aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

31.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

31.2.4 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **31.2.1**, **31.2.2**, en **31.2.3**, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

31.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

31.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **31.1** aanhef om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in **31.6** is of wordt verleend, mits dit in overeenstemming is met de in **31.6** genoemde voorwaarden;
- b. **31.2.1** onder d om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;

- c. **31.2.1 onder g** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- d. **31.2.1 onder h** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- e. **31.2.2 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- f. **31.2.2 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. **31.2.2 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- h. **31.2.2 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- i. **31.2.3 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
 - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

31.4.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

31.5

Specifieke gebruiksregels

31.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

31.5.2

Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen binnen de bestemming '**Wonen - Landhuis**' voor het landgoed Eppenzolder aan de Schoolkaterdijk 39 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 1 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

31.6

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **31.1 onder a** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
 1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.

31.6.1

Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 32 Leiding

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Leiding**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming van de in de strook gelegen leidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - gas** een gasleiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding** een hoogspanningsverbinding;
- d. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - riool** een riooltransportleiding; met daarbijbehorende:
- e. leidingzone;
- f. veiligheidszone;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. andere-werken.

32.2 Bouwregels

Op de voor '**Leiding**' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming '**Leiding**' worden gebouwd.

32.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **32.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

32.3.1 *Afwegingskader*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;

- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- k. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

32.4.2

Uitzondering op verbod

Het in **32.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- f. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netwerken.

32.4.3

Procedure

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 33 Waarde - Archeologie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden; met daarbijbehorende;
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

33.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

33.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **33.2** is niet van toepassing op bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

33.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **33.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

33.3.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien is gebleken dat geen archeologische resten in de bodem waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie; een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dat geen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij het afwijken van de planregels te stellen kwalificaties.

33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- d. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

33.4.2

Uitzondering op verbod

Het in **33.4.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

33.4.3

Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

33.4.4

Archeologisch rapport

Bij de toelaatbaarheid wordt betrokken een door de aanvrager overlegd rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie, in welk rapport de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

33.5

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie**' verwijderen, indien uit onderzoek van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden voorkomen.

Artikel 34 Waarde - Landgoed

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Landgoed**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, met daarbijbehorende bouwwerken.

34.2 Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming '**Waarde - Landgoed**' mogen naast de toegestane bebouwing ingevolge de basisbestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van het samenhangend beheer van het landgoed, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

34.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, indien en voor zover het betreft een landgoed als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder a van de Natuurschoonwet 1928, het plan wijzigen en de voorkomende bestemmingen onderling wijzigen met dien verstande dat de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingenbesluit Natuurschoonwet 1928 niet wordt aangetast.

Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waterstaat - Waterbergingsgebied**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de afvoer en opslag van oppervlaktewater;
 - b. de waterhuishouding;
- met daarbijbehorende:
- c. bebouwing;
 - d. andere-werken;
 - e. voorzieningen.

35.2 Bouwregels

Op de voor '**Waterstaat - Waterbergingsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

35.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **35.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

35.3.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. het belang van het bergen en vasthouden van water zich daartegen niet verzet;
 - b. de waterstaatskundige belangen zich daartegen niet verzetten;
- nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 Antidubbelregel

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 37 Algemene bouwregels

37.1 Bebouwingsgrenzen

Onverminderd het bepaalde in de overige regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de volgende bestemmingen, de volgende afstanden uit de as van de wegen in acht te worden genomen:

bestemming	afstand
Verkeer - 2	50 m
Verkeer - 3	30 m
Verkeer - 4	20 m
wegen binnen de gebiedsbestemming	15 m

37.2 Afwijken van de bebouwingsgrenzen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **37.1** ten behoeve van een kleinere afstand tot de as van de weg, indien dat uit stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is en uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daar uit oogpunt van het wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar tegen bestaat.

37.3 Geluidszones langs wegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

37.4 Afstand tot water

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in **artikel 29** (Water), niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

37.4.1 Afwijken van de afstand tot water

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **37.4** ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden, met dien verstande dat advies is ingewonnen bij de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan en de beheerder te kennen heeft gegeven dat bebouwing tot aan de perceelgrens mogelijk is.

Artikel 38 Algemene gebruiksregels

38.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

38.2 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in het geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

38.3 Uitoefening 'vrij' beroep in en bij een woning

Het gebruik van een woning, waaronder begrepen een bedrijfswoning, en daarbijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep is toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een 'vrij' beroep, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in **38.4**, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbijbehorende bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 50 m².

38.4 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van ruimten binnen de woning, waaronder begrepen een bedrijfswoning, en in de daarbijbehorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan een 'vrij' beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale brutovloeroppervlakte van 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende -al dan niet aangebouwde bijgebouwen-, met een maximum van 50 m²;

- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
- c. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- f. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt niet onevenredig aangetast;
- g. er mag geen blijvende onevenredige afbreuk worden gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

39.1 geluidzone - industrie

39.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **geluidzone - industrie** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie.

39.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies.

39.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

39.2 luchtvaartverkeerzone

Ter plaatse van de aanduiding **luchtvaartverkeerzone** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens zijn bestemd voor de bescherming van de laagvliegroute van defensie.

39.2.1 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 85 m bedragen.

39.3 milieuzone

39.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **milieuzone** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van de vochtgebonden natuurlijke waarden van de aanliggende bestemmingen '**Bos**' en/of '**Natuur**' en van de aanliggende bos- en natuurgebieden in de gemeente Hengelo.

39.4 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij 3.4, 3.8, 4.7, 7.4, 7.8 en 8.4.

39.5 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij 3.8, 4.1, 4.7 en 7.8.

39.6 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij 4.6.

39.7 veiligheidszone - lpg

39.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone - lpg** zijn de gronden mede bestemd voor beperking van het plaatsgebonden risico van het lpg-vulpunt en/of het lpg-reservoir en/of afleverzuil lpg.

39.7.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

- 39.7.3 *Wijzigingsbevoegdheid*
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding **veiligheidszone - lpg** wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.
- 39.8 **vrijwaringszone straalpad**
- 39.8.1 *Aanduidingsomschrijving*
Ter plaatse van de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** zijn de gronden mede bestemd voor de (radio)straalverbinding met dien verstande dat het straalpad van primaire betekenis is.
- 39.8.2 *Bouwvoorschriften*
Ter plaatse van de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 62 m.
- 39.8.3 *Wijzigingsbevoegdheid*
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.
- 39.9 **wro-zone - wijzigingsgebied**
- 39.9.1 *Aanduidingsomschrijving*
Ter plaatse van de aanduiding **wro-zone-wijzigingsgebied** kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming wijzigen ten behoeve van een zoutwinlocatie, met dien verstande dat:
- niet meer dan 60 boorhuisjes mogen worden gerealiseerd;
 - de bouwhoogte van een boorhuisje niet meer dan 5 m bedraagt;
 - de oppervlakte van één boorhuisje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte van de boorhuisjes niet meer dan 1.500 m² bedraagt;
 - één pompstation gerealiseerd mag worden;
 - het aanleggen van leidingen, glasvezelkabels en stroomkabels is toegestaan;
 - het boren van winningsputten is toegestaan.
- 39.9.2 *Wijzigingsbevoegdheid*
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 40 Algemene afwijkingsregels

40.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de bij de omgevingsvergunning behorende afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

40.1.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 41 Algemene wijzigingsregels

41.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het bebouwingsbeeld;
 2. de landschappelijke waarde;
 3. de cultuurhistorische waarde;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. de sociale veiligheid;
 8. de externe veiligheid;
- c. de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen wijzigen met dien verstande dat:
 1. de bij wijziging betrokken grenzen mogen met niet meer dan 20 m worden verschoven;
 2. de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór de wijziging;
 3. de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig mogen worden aangetast.

41.1.1

Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

Artikel 42 Algemene procedureregels

42.1 Nadere eis

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende één week ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e. er kan worden afgeweken van het bepaalde **onder a tot en met d**, indien de belangen van gebruikers en/of eigenaren de betreffende en de aanliggende gronden niet worden geschaad.

Artikel 43 Overige regels

43.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Bouwwerken

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 tenietgaan 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 teniet is gegaan.

44.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

44.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

44.4 Gebruik

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 Richtlijnen 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.

44.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **44.4**, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in **44.4**, 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.

44.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **44.4** 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 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen**.

10 mei 2012.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder

Opdrachtgever: Landbouwvereniging

Landgoed Eppenzolder

Project: Hout voor Rood

Onderdeel: Beplantingsplan

Schaal: 1:2000

Datum: woensdag 29 juni 2011 12:31:18

bijkerk c.s.

Hengelostraat 791, 7521 PA Eindhoven, T +31 (0)53 435 9966

P:\SERVER_PROJECTENVELLE_HAAKSBERGEN\HAASBERGEN\VELLE_06.DWG



Pelle Rood voor Rood beplantingsplan

woensdag 29 juni 2011

12:24:36

	ST	NAAM	MAAT
GROEP 1	9	Quercus robur	14-16 mk.
GROEP 2	14	Quercus robur	12-14 veer.
GROEP 3	35	Corylus avellana	80-100 bospl.
	55	Crataegus monogyna	80-100 bospl.
	35	Ilex aquifolium	80-100 bospl.
	55	Ligustrum vulgare	80-100 bospl.
	45	Prunus spinosa	80-100 bospl.
GROEP 4	95	Corylus avellana	80-100 bospl.
	120	Crataegus monogyna	80-100 bospl.
	170	Ilex aquifolium	80-100 bospl.
	50	Ligustrum vulgare	80-100 bospl.
	50	Prunus spinosa	80-100 bospl.
GROEP 5	85	Corylus avellana	80-100 bospl.
	110	Crataegus monogyna	80-100 bospl.
	150	Ilex aquifolium	80-100 bospl.
	45	Pinus sylvestris	80-100 bospl.
	45	Prunus spinosa	80-100 bospl.
GROEP 6	65	Corylus avellana	80-100 bospl.
	80	Crataegus monogyna	80-100 bospl.
	115	Ilex aquifolium	80-100 bospl.
	35	Pinus sylvestris	80-100 bospl.
	35	Prunus spinosa	80-100 bospl.
GROEP 7	35	Amelanchier lamarckii	150-op mk.
	35	Crataegus monogyna	150-op mk.
	15	Ilex aquifolium	80-100 bospl.
GROEP 8	14	Quercus robur	12-14 veer.
GROEP 9	5	Malus, Pyrus species	12-14 Hoogstam
GROEP 10	3	Castanea sativa	16-18 mk.
GROEP 11	3	Malus, Pyrus, Prunus species	12-14 Hoogstam
GROEP 12	245	Carpinus betulus	80-100 haagpl.
	125	Crataegus monogyna	80-100 haagpl.
	250	Fagus sylvatica	80-100 haagpl.
GROEP 13	225	Carpinus betulus	80-100 haagpl.
	115	Crataegus monogyna	80-100 haagpl.
	225	Fagus sylvatica	80-100 haagpl.

ST NAAM

MAAT

GROEP 14

15 Amelanchier lamarckii
1 Juglans regia
2 Tilia cordata

150-op mk.
16-18 mk.
12-14 mk.

GROEP 15

75 Amelanchier lamarckii
75 Crataegus monogyna

150-op mk.
150-op mk.

GROEP 16

75 Amelanchier lamarckii
260 Crataegus monogyna
115 Prunus padus
150 Prunus spinosa
75 Rosa canina
75 Viburnum opulus

80-100 bospl.
80-100 bospl.
80-100 bospl.
80-100 bospl.
80-100 bospl.
80-100 bospl.

Totaallijst_bepanting_srtlevmt_n_Pelle_01

woensdag 29 juni 2011

Vervangers uitsluitend in overleg met Bijkerk c.s.

125 Amelanchier lamarckii	150-op mk.	-
75 Amelanchier lamarckii	80-100 bospl.	-
470 Carpinus betulus	80-100 haagpl.	-
3 Castanea sativa	16-18 mk.	-
280 Corylus avellana	80-100 bospl.	-
110 Crataegus monogyna	150-op mk.	-
625 Crataegus monogyna	80-100 bospl.	-
240 Crataegus monogyna	80-100 haagpl.	-
475 Fagus sylvatica	80-100 haagpl.	-
485 Ilex aquifolium	80-100 bospl.	-
1 Juglans regia	16-18 mk.	-
105 Ligustrum vulgare	80-100 bospl.	-
5 Malus, Pyrus species	12-14 Hoogstam	-
3 Malus, Pyrus, Prunus species	12-14 Hoogstam	-
80 Pinus sylvestris	80-100 bospl.	-
115 Prunus padus	80-100 bospl.	-
325 Prunus spinosa	80-100 bospl.	-
28 Quercus robur	12-14 veer.	-
9 Quercus robur	14-16 mk.	-
75 Rosa canina	80-100 bospl.	-
2 Tilia cordata	12-14 mk.	-
75 Viburnum opulus	80-100 bospl.	-

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Smitterijweg 8



Beplooiing Struweel:

- meidoorn
- Hondskoos
- Geleleesenoos
- Vailboom
- Leijstebes
- Hazelaar
- kardinaalsmuts

Definitieve aantallen
nader te bepalen.

Legenda

- Gras
- Bestrating = split
- Parkeerplaatsen = betonstraatstenen

Poon, 25 augustus 2011.
Holtijk B.V.

Bijlage 3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Gemeente Haaksbergen

Rood voor Rood en VAB beleid 2011



Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Gemeente Haaksbergen

Definitief

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC Haaksbergen

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 16 november 2011

Verantwoording

Titel : Rood voor Rood en VAB beleid 2011
Subtitel : Gemeente Haaksbergen
Projectnummer : 309393
Referentienummer : 309393-DEF
Revisie : DEFINITIEF
Datum : 16 november 2011

Auteur(s) : drs. R.A. Dijkwel
E-mail adres : renske.dijkwel@grontmij.nl
Gecontroleerd door : drs. S. Foeken
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : drs. S. Foeken
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Beleidsactualisatie 2011	4
1.3	Doelstellingen	5
1.4	Werkwijze.....	5
1.5	Doorwerking.....	5
1.6	Leeswijzer	6
2	Kaders Rood voor Rood	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Afbakening	7
2.3	Slooplocatie.....	8
2.4	Bouwkavels	9
2.5	Relatie slooplocatie en bouwkwavel.....	9
2.6	Gebiedskenmerken.....	9
2.7	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	10
3	Kaders VAB.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Afbakening	11
3.3	Aard en omvang functies	12
3.4	Sloop en nieuwbouw.....	12
3.5	Toekomstige nieuwbouw	13
3.6	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	13
4	Bijzondere gevallen.....	14
4.1	Maatwerk.....	14
4.2	Rood voor Rood op intensieve veehouderijen.....	14
4.3	Combinatie van Rood voor Rood en VAB	14
5	Procedurele kaders.....	15
5.1	Inleiding.....	15
5.2	Algemeen	15
5.3	Planologische procedure	15
5.4	Uitvoering	16
6	Algemene werkwijze bij initiatieven	17
6.1	Inleiding.....	17
6.2	De werkwijze	17

Bijlage 1: Evaluatie en toelichting op actualisatie Rood voor Rood en VAB beleid

Bijlage 2: Besluit Raad d.d. 6 juli 2011

Bijlage 3: Planologische procedure

Bijlage 4: Voorbeeldberekeningen Rood voor Rood

Bijlage 5: Begrippenlijst

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Het college van B&W heeft op 8 april 2008 voor het eerst beleid vastgesteld voor Rood voor Rood en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Aanleiding voor het opstellen van het Rood voor Rood en VAB beleid was de Streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen van het Streekplan Overijssel 2000+, daterend van maart 2005. Daarnaast bleek in 2007 dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers (deels) wilden stoppen met hun agrarische activiteiten en initiatieven voor ontwikkeling hadden. Het beleid is opgesteld om de kaders voor het behandelen van Rood voor Rood en VAB aanvragen van (voormalige) agrarische ondernemers te kunnen behandelen.

In de afgelopen drie jaar zijn goede resultaten geboekt met het werken met Rood voor Rood en VAB beleid. Er is veel interesse om gebruik te maken van een van de mogelijkheden die het beleid biedt. In bijlage 1 is de evaluatie en toelichting op deze actualisatie opgenomen.

Rood voor Rood

Anno 2011 is in de afgesloten contracten met diverse initiatiefnemers in totaal ruim 2,3 hectare aan landschapsontsierende bebouwing opgenomen die gesloopt is of binnen afzienbare tijd gesloopt wordt. Deze oppervlakte van gesloopte agrarische bebouwing (stallen, schuren etc.) draagt wezenlijk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In "ruil" voor het slopen van deze oppervlakte is de bouw van 17 nieuwe woningen contractueel vastgelegd. Het bouwen van deze woningen gaat gepaard met een investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van de bouw kavels. In het kader van maatwerk worden op twee locaties ook gebouwen opgericht ten behoeve van de zorgverlening.

VAB

Er zijn diverse impulsen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied gegeven middels het geven van nieuwe functies (o.a. recreatie en zorg) aan VAB locaties.

1.2 Beleidsactualisatie 2011

Bij het opstellen van het beleid in 2008 moest de gemeente de door de provincie gestelde kaders, opgenomen in het Streekplan Overijssel 2000+, partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen, één op één overnemen. Sinds de vaststelling van het beleid zijn door de hogere overheden wetten en beleidsstukken vastgesteld die van invloed zijn op het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen.

De twee hoofdzaken zijn:

- Sinds 1 juli 2008 is de Wro van kracht geworden. Het Rood voor Rood en VAB beleid uit 2008 verwijst nog naar de WRO. Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleend om voor Rood voor Rood en VAB via een artikel 19.2 WRO procedure te komen tot realisatie van een bouw kavel of een nieuwe functie in een VAB. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een Rood voor Rood of VAB initiatief onjuist.
- De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofdlijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die

bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen. Dit was immers gebaseerd op het Streekplan Overijssel 2000+. Dat detailkader bevatte de regels voor Rood voor Rood en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen, maar is wel een uitwerking op gemeentelijk niveau nodig. Rood voor Rood en VAB kunnen worden gezien als uitwerkingen van het KGO.

Door bovenstaande wijzigingen is het beleid van 2008 verouderd geraakt en is het anno 2011 tijd om het Rood voor Rood en VAB beleid te actualiseren.

1.3 Doelstellingen

Het Rood voor Rood en VAB beleid streven verschillende doelen na:

- Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is, en blijft, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.
- Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Er is gekozen om beide beleidsstukken te integreren. De kaders, voorwaarden en doelen van het beleid zijn verschillend, maar stappen die initiatiefnemers moeten doorlopen voor een VAB of Rood voor Rood initiatief komen overeen. Daarnaast is het ook praktisch om beide kaders in één document op te nemen omdat er over en weer naar elkaar wordt verwezen en ze in combinatie kunnen worden toegepast.

1.4 Werkwijze

In eerste instantie is de gemeenteraad verzocht om de gewijzigde kaders voor Rood voor Rood en VAB vast te stellen (het raamwerk van het beleid). Dit is gebeurd in de raadsvergadering van 6 juli 2011 (zie bijlage 2). Het college heeft vervolgens de opdracht gekregen om de kaders uit te werken in nieuw beleid. Het resultaat daarvan is terug te vinden in dit document.

Vaststelling van het geactualiseerde beleid vindt zowel door college als door de raad plaats in najaar 2011, waarbij de dagelijkse uitvoering ervan tot de taken van het college zal behoren.

1.5 Doorwerking

Bestemmingsplan Buitengebied

De Wro stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Mede om die reden wordt vanaf 2009 wordt de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voorbereid. Het geactualiseerde Rood voor Rood en VAB beleid wordt voor de ruimtelijk relevante onderdelen geïntegreerd in dit nieuwe bestemmingsplan, zodat het uiteindelijk niet als een aparte toetsregel geldt. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een wijzigingsprocedure te volgen in plaats van de procedure van een partiële herziening. Naar verwachting zal het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" door de raad worden vastgesteld in 2012.

Beeldkwaliteitplan Buitengebied

Naast het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" is een beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Het beeldkwaliteitplan vervangt de welstandsnota voor het deel "landelijk gebied". Het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten en aspecten van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals Rood voor Rood en VAB.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

KGO biedt de gemeente een kader om een initiatief dat niet past binnen het beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Overijssel onder voorwaarden mogelijk te maken. De verankering van KGO in de gemeente moet nog worden geregeld. De gemeente heeft veel beleidsruimte om hier zelf handen en voeten aan te geven. Dit kan door het opstellen van een apart beleidskader dat het mogelijk maakt om een Fonds Ruimtelijke kwaliteit op te richten waaraan bijdragen vanuit o.a. Rood voor Rood en VAB kunnen worden gedaan (zie kader op pagina 10).

1.6 Leeswijzer

In hoofdstukken 2 en 3 worden de inhoudelijke kaders voor respectievelijk Rood voor Rood en VAB beschreven. Deze kaders betreffen onder meer de afbakening, regels voor omvang sloop en nieuwbouw (Rood voor Rood), de aard en omvang van toegestane functies (VAB) en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 behandelt enkele bijzondere gevallen die binnen dit beleid kunnen vallen, zoals een combinatie van Rood voor Rood en VAB.

Hoofdstuk 5 beschrijft de procedurele kaders. Er wordt aandacht besteed aan de planologische procedure en de uitvoering van de plannen.

De procedurele kaders worden in hoofdstuk 6 praktisch uitgewerkt in de algemene werkwijze bij aanvragen: een stappenplan.

In de bijlagen zijn diverse zaken terug te vinden. Bijlage 1 bevat de evaluatie en toelichting op de actualisatie van het Rood voor Rood en VAB beleid van 2008. Op basis hiervan zijn de kaders geactualiseerd en voorgelegd aan de Raad. Het Raadsbesluit is in bijlage 2 terug te vinden. Bijlage 3 beschrijft de planologische procedure om tot een bestemmingswijziging te komen. Bijlage 4 bevat een aantal berekeningen voor voorbeeld Rood voor Rood initiatieven. De begrippenlijst is opgenomen in bijlage 5.

2 Kaders Rood voor Rood

2.1 Inleiding

Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste (landschappelijke) wijze inpassen van bouw kavels. De (inhoudelijke) kaders voor Rood voor Rood worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Begripsbepaling

Landschapsontsierend

Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

Beeldkwaliteit

De beoordeling van de beeldkwaliteit hangt voor een groot deel samen met de ruimtelijke kwaliteit. Deze toetsing zal dus in samenhang gebeuren. Voor de beeldkwaliteit zal hiervoor ook toetsing plaatsvinden aan onder meer de Welstandsnota. Indien voor een gebied een beeldkwaliteitsplan aanwezig is, wordt deze ook meegenomen bij de beoordeling.

2.2 Afbakening

Het beleid geldt voor:

- Landschapsontsierende bebouwing in het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen die vóór de peildatum van 1 januari 2007 met een vergunning zijn opgericht;
- Solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied;
- Gemengde bedrijven in het extensiveringsgebied en verwevingsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd;
- Grootchalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvindt/vindt;
- "Volwaardige Rood voor Rood locaties". Dit zijn Rood voor Rood locaties die voldoen aan de criteria. In principe kan een initiatiefnemer niet een surplus (een deel van de stallen) aan een derde verkopen. Dit kan alleen als de projecten gelijktijdig in behandeling worden genomen en na overleg met de provincie, waarbij dit altijd een winst moet opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid geldt niet:

- Voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.
- Wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Eerder gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;

- Voor beeldbepalende, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze wordt in de regel niet gesloopt. Voor het in stand houden van dergelijke bebouwing wordt verwezen naar de VAB kaders;
- Voor de voormalige bedrijfswoning. Deze wordt in de regel niet gesloopt tenzij daarmee, in ruil voor een bouwka- vel, een ruimtelijk of milieutechnisch probleem wordt opgelost.

Het beleid houdt geen rekening met:

- De (eerdere) economische verdien mogelijkheid van stoppende activiteiten;
- Verrekening met de fiscus naar aanleiding van bedrijfsbeëindiging.

Het beleid gaat uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilo's (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilo's, tellen niet bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilo's en mestsilo's wel.

2.3 Slooplocatie

Uitgangspunten

- Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, één bouwka- vel voor een woning worden toegekend.
- Voor kassen geldt dat minimaal 4500 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor één bouwka- vel.
- Wanneer op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapontsierende bebouwing aanwezig is mag van één andere locatie landschapontsierende bebouwing worden aangekocht. De minimale oppervlakte die hierbij wordt gehanteerd is 300 m² (of 1590 m² kassen).
- Het is mogelijk om gesloopte oppervlakte in te zetten van locaties in de omliggende gemeenten (Enschede, Hengelo en Hof van Twente). Samenvoegen van gesloopte oppervlakte op verschillende locaties is alleen mogelijk wanneer het overgrote deel in de gemeente Haaksbergen wordt gesloopt. Voorwaarden zijn:
 - minimaal 700 m² (of 3710 m² kassen) is afkomstig van een locatie in de gemeente Haaksbergen;
 - op de locatie van buiten gemeente Haaksbergen wordt minimaal 300m² (of 1590 m² kassen) aangekocht en gesloopt.
- Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen (of 4500 m² kassen) wordt gesloopt, kan een extra bouwka- vel voor een woning worden toegekend. Dit geldt uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is.
- Het grootste deel van de slooplocatie blijft een agrarische bestemming zonder bouwmo- gelijkheden behouden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de land- schappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.

Registratie

Wanneer een initiatiefnemer de landschapontsierende bebouwing op een locatie wenst te slo- pen, maar de initiatiefnemer niet beschikt over minimaal 850 m² of zelf geen woning wil realise- ren, kan de door de gemeente vastgestelde gesloopte oppervlakte worden ingezet in een ander project. De gemeente zal de te slopen oppervlakte vaststellen. De vastgestelde sloopoppervlak- te kan in totaal voor 2 jaar worden gereserveerd. De gemeente Haaksbergen registreert de ge- sloopte oppervlakte gedurende deze termijn. Binnen die termijn dient het college een startnotitie vast te stellen waarin de geregistreerde gesloopte oppervlakte is opgenomen. Wordt de ge- sloopte oppervlakte niet tijdig ingezet, dan vervalt ze en kan ze niet meer worden ingezet.

Waarde slooplocatie

- Uit de waarde van de bouwka- vel voor een woning dient de initiatiefnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de initia- tiefnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebou- wen mag behouden.

- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van de Dienst Landelijk Gebied gehanteerd.
- Voor de bepaling van de sloopkosten geldt de landelijke systematiek. Er geldt een standaardbedrag van € 25,- per m². Deze kosten gelden niet voor de sloop van kassen; hiervoor wordt het bedrag bepaald via slooppoffertes.

2.4 Bouwkavels

- Op een bouwka-vel mag één woning worden gerealiseerd.
- De omvang van de bouwka-vel is in principe 1000 m². De kavels worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.
- De inhoudsmaat van de woning op de bouwka-vel mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- Er mag 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Van de 100m² die beschikbaar is om ingezet te worden voor een bijgebouw mag, onder voorwaarden, maximaal 75m² geïntegreerd worden in de hoofdbebouwing (woning) en een woonfunctie krijgen.
- Wanneer recht bestaat op twee of meer bouwka-vels is samenvoeging tot een groter volume van de woning alleen mogelijk als hierdoor een grotere bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.
- In plaats van een bouwka-vel kan, onder dezelfde voorwaarden, huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd. Dit kan alleen in het geval het passend is in het VAB-beleid of in de (*nader op te stellen*) gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)¹.

2.5 Relatie slooplocatie en bouwka-vel

- Uitgangspunt is terugbouwen op de slooplocatie.
- Onder voorwaarden kan op direct aangrenzende gronden van de slooplocatie een bouwka-vel worden verkregen.
- Wanneer geen mogelijkheid bestaat om op de slooplocatie dan wel op direct aangrenzende gronden een bouwka-vel te vinden, bijvoorbeeld wanneer de karakteristiek van een erf wordt aangetast, kan worden gezocht naar een alternatieve locatie bij een bestaande bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Haaksbergen, met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden. De gemeenteraad en provincie Overijssel dienen dit eerst goed te keuren.

2.6 Gebiedskenmerken

- Toekenning van een bouwka-vel voor een woning is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn.
- De bouwka-vel voor een woning mag niet ten koste gaan van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij, bijvoorbeeld, om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven in verband met geurhinder. In het reconstructiegebied gelden in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij.
- Voor de toekenning van een bouwka-vel voor een woning in het Landbouwonwikkelingsgebied (LOG) geldt een 'nee, tenzij' principe. Een uitzondering kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd kan worden, dat op een specifieke plek in het LOG geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het LOG. Uitgangspunt is dat huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het LOG en bij sterlocaties, in de zin van verdere intensivering, niet belemmerd mogen worden.

¹ Bestemmingsplannen kunnen dan bijvoorbeeld voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

2.7 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke is het uitgangspunt van dit beleid en moet blijken uit een aanzienlijke afname van het bouwoppervlak en volume van landschapsontsierende gebouwen en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de nieuwe woning(en).
- Het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De waarde van de bouwka(v)el(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde wordt geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie waar wordt gesloopt en op de bouwka(v)el of in de directe nabijheid van de bouwka(v)el. In overleg kan voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gezocht naar een andere locatie binnen de gemeente. De slooplocatie en bouwka(v)el hebben echter prioriteit bij de investering in de ruimtelijke kwaliteit.
- De advieskosten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en advieskosten van intermediairs kunnen uit de meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit bekostigd worden. Hiervoor mag maximaal € 20.000,- worden gerekend.
- De exploitatiebijdrage voor de planologische procedure kan eveneens uit de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit worden bekostigd.
- De kosten voor het verwijderen van asbest mogen onder de noemer investeren in ruimtelijke kwaliteit worden gebracht. De kosten worden berekend op basis van een te overleggen offerte van een erkend bedrijf.
- Een Fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt opgericht als onderdeel van de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit gebeurt in overleg met de provincie Overijssel.

Fonds Ruimtelijke kwaliteit (op te richten)

Dit fonds heeft tot doel om bij te dragen aan de ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gehele landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. De gelden van het Fonds Ruimtelijke kwaliteit worden per definitie geïnvesteerd in projecten die hieraan bijdragen. Dit kunnen zowel gemeentelijke projecten zijn als initiatieven van burgers en ondernemers.

Dit fonds bestaat uit een gemeentelijke reserve die wordt aangevuld door initiatiefnemers die zelf niet de (gehele) bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit kunnen realiseren op het eigen erf of op de plaats van de bouwka(v)el.

De relatie met Rood voor Rood is dat in het geval dat de meerwaarde, die verkregen is uit de taxatie van de bouwka(v)el, niet geheel kan worden besteed aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie, dit bedrag dan moet worden overgedragen aan het fonds. Of dit aan de orde is, wordt tijdens de uitvoering van het Rood voor Rood initiatief bepaald, zodra duidelijk wordt dat een bedrag overblijft.

Er gelden geen termijnen voor het uitgeven van gelden uit het fonds. Er worden alleen projecten uitgevoerd indien het budget toereikend is. Indien het project aan meerdere doelen bijdraagt die de gemeente voor ogen heeft (bijvoorbeeld vanuit het LOP) dan kan de gemeente het budget voor een bepaald project aanvullen vanuit andere posten.

3 Kaders VAB

3.1 Inleiding

Het hoofddoel van het VAB beleid is sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Kortom, er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Begripsbepaling

Karakteristieke agrarische bebouwing

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebouwing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

3.2 Afbakening

Het beleid geldt:

- Voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing;
- Voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
- Ook voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf²;
- Voor het hele buitengebied van de gemeente.

Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd

Het beleid gaat uit van:

- Het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing;
- Sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);
- Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

² In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van de bouwvoolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Aard en omvang functies

Bedrijfsmatige functies

- In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte kleiner dan ($\leq$) 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan met uitzondering van:
 - zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslag en/of verwerking van chemische goederen
- In principe wordt het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de ($>$) 350 m² als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.
- Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

Woonfunctie

- Karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ze kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in meerdere woningen kan alleen onder de voorwaarde dat het karakteristieke/monumentale pand van de buitenzijde in tact blijft en het karakteristieke behouden blijft. Ze kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.
 - Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Hierbij gelden dezelfde inhoudsmaten als voor voormalige bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoningen. Karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen komen echter pas in aanmerking voor VAB wonen wanneer de oppervlakte minimaal 150 m² betreft.
- Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie.

3.4 Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:
 - als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;
 - als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen.
 De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie.
- Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk.
- Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen.
- Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan geldt Rood voor Rood.
- Op een locatie waar de sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt, mag de te slopen oppervlakte niet worden betrokken in een Rood voor Rood initiatief ter plaatse of elders.

3.5 Toekomstige nieuwbouw

- De gemeente heeft een monitoringsysteem om aan te geven op welke locaties gebruik is gemaakt van het VAB beleid.
- Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.
- Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. De eisen van het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen gelden hiervoor.

3.6 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

- Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van andere bebouwing. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP.
- Het beeldkwaliteitplan Buitengebied Haaksbergen, behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011", kan voor de initiatiefnemer als inspiratiekader voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit dienen. Het is tevens het toetsingskader van de gemeente voor de beoordeling van de welstandseffecten en bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben.
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving wordt niet gehinderd.
- Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
- De nieuwe functie mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.
- Een Fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt opgericht als onderdeel van de gemeentelijke Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie pagina 10). De financiële bijdrage van een VAB aan het fonds wordt berekend en in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

4 Bijzondere gevallen

4.1 Maatwerk

In bijzondere gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een ruimtelijk en/of milieutechnisch probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat betreffende ontwikkelingen niet mogelijk kunnen worden gemaakt met de KGO regeling. Betreffende gevallen worden altijd vooraf, middels een startnotitie, ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

4.2 Rood voor Rood op intensieve veehouderijen

Rood voor rood met gesloten beurs geldt in situaties, waarbij er verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwonwikkelingsgebied, waarvoor de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) niet van toepassing is en waar een ruimtelijk en/of milieutechnisch probleem opgelost kan worden. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkvavel toegekend worden ten opzicht van de bouwkvavel (of bouwkvavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkvavel (of zoveel meer als nodig zijn op basis van de te slopen m², de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) dekt de initiatiefnemer de sloopkosten af. De initiatiefnemer mag de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkvavel mag aanvullend – voor zover nodig – ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de initiatiefnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. De restwaarde uit die extra bouwkvavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Combinatie van Rood voor Rood en VAB

Rood voor Rood (met gesloten beurs) en VAB beleid kan gecombineerd toegepast worden (op één erf). Dit betreft maatwerk en dient overlegd te worden met de gemeente. De gemeente maakt in geval van de combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, per situatie de afweging, of de Rood voor Rood woning op de locatie kan worden gerealiseerd. Vanwege de aanwezige bedrijfsvorm kan de keuze voor een woning elders gewenst zijn. Dit is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

5 Procedurele kaders

5.1 Inleiding

Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, wordt individueel beoordeeld op basis van dit beleidskader en wordt door de gemeente bijgehouden in een dossier. Belangrijk daarbij is dat de gemeente met elke initiatiefnemer over zijn plannen afspraken maakt en die samen met de initiatiefnemer vastlegt. Dit gebeurt in een privaatrechtelijke overeenkomst. Daarna wordt pas overgegaan tot het wijzigen van de bestemming op grond waarvan de uitvoering kan worden opgestart.

5.2 Algemeen

- Het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers is het loket landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Dit loket bestaat uit de coördinator landelijk gebied, de landschapsdeskundige van de gemeente Haaksbergen en enkele medewerkers ruimtelijke ontwikkeling. Waar nodig wordt ook de gebiedsmakelaar ingeschakeld.
- Voordat een initiatief door de gemeente wordt beoordeeld moeten eerst de fiscale gevolgen van de aanvraag door de belastingdienst worden beoordeeld en bekend zijn bij de initiatiefnemers. Deze beoordeling kan inzicht geven in de financiële haalbaarheid van het project.
- De initiatiefnemer moet eerst een principeverzoek voor medewerking indienen bij de gemeente waarin wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform de uitgangspunten in het LOP. De initiatiefnemer zorgt in dit kader voor het opstellen van een inrichtingsplan waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is opgenomen.
- Voordat overgegaan wordt tot een bestemmingswijziging wordt eerst een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afgesloten. In de privaatrechtelijke overeenkomst worden (financiële) afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de sloop, de vervangende nieuwbouw, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, planologische procedure, termijn van uitvoering etc.

5.3 Planologische procedure

- Tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" (verwacht in 2012) geldt dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" moet worden doorlopen.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" kan voor de realisatie van een Rood voor Rood woning op de sloopkavel of op direct aangrenzende gronden een wijzigingsprocedure worden doorlopen.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" moet voor realisatie van een Rood voor Rood woning buiten de sloopkavel of direct aangrenzende gronden altijd een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" worden doorlopen. In deze gevallen wordt voor het doorlopen van de partiële herziening altijd een startnotitie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat bij VAB de mogelijkheid om bepaalde gevallen mogelijk te maken via een afwijking van het bestemmingsplan:
 - de uitbreiding van de bestaande woning binnen de bestaande karakteristieke bebouwing groter dan 750 m³;
 - nevenfuncties < 350 m²;
 - opslag van goederen als nevenfunctie.

- Overige VAB ontwikkelingen kunnen via een wijzigingsprocedure mogelijk worden gemaakt.
- Indien bij een gemengd bedrijf sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat er op de bouwkafeel nieuwvestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij plaatsvindt (zowel in nieuwe of bestaande gebouwen).
- Er moet bij het opstellen van een partiële herziening of wijzigingsplan expliciet rekening gehouden worden met wettelijke kaders. Het kan daarbij onder andere gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de Wet geurhinder en veehouderij, de Monumentenwet, de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet.
- Onderzoek naar de verkeerskundige effecten van functiewijziging is nodig. Het gaat hierbij om de mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid en of er naar aanleiding van de eventuele toename van verkeersintensiteit een verzwaring van infrastructuur gewenst of mogelijk is;
- De omgevingsvergunning voor het aspect moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.

5.4 Uitvoering

- Nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen, kan worden begonnen met de uitvoering, op basis van een omgevingsvergunning.
- Toezicht op het uitvoeren van de plannen wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen voor toezicht en handhaving uitgevoerd. De gemeente acht goede handhaving noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schafdecisions bij terugdraaien.
- In geval van sloop zal er op worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt. Nadat de sloop (verantwoord) heeft plaatsgevonden, kan met de bouw worden begonnen.

6 Algemene werkwijze bij initiatieven

6.1 Inleiding

Elke aanvraag wordt behandeld in overeenstemming met het procedureel kader zoals beschreven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt dat kader uitgewerkt in de praktische werkwijze bij aanvragen. Deze is ook schematisch weergegeven op pagina 20.

6.2 De werkwijze

1. Het initiatief (of principeverzoek)

Wanneer een initiatiefnemer Rood voor Rood of VAB wil toepassen, neemt hij daarover contact op met een adviseur of het loket landelijk gebied van de gemeente Haaksbergen.

- Als een initiatiefnemer een adviseur inschakelt kan deze uitleggen hoe de procedures en processen bij Rood voor Rood en VAB werken en wat er precies van de initiatiefnemer wordt gevraagd. Hierna wordt contact gezocht met het loket landelijk gebied van de gemeente om een eventuele aanvraag te bespreken. Daarna wordt door de adviseur een principeverzoek van het initiatief bij de gemeente ingediend.
- Een initiatiefnemer kan ook zelf contact zoeken met het loket landelijk gebied van de gemeente. Een van de betrokken medewerkers van het loket geeft in een oriënterend gesprek aan wat Rood voor Rood en/of VAB precies inhoudt en wat van een initiatiefnemer wordt gevraagd. Daarna wordt de initiatiefnemer doorverwezen naar een extern adviesbureau die kan zorgen voor een principeverzoek.

Om één en ander te verduidelijken, krijgt de initiatiefnemer ook een schriftelijke toelichting van de gemeente waarin wordt aangegeven waar het principeverzoek aan moet voldoen. Het principeverzoek dient opgebouwd te zijn als een rapport met daarin:

- een inleiding,
- de beschrijving van de huidige situatie,
- de beschrijving van de gewenste situatie,
- een inrichtingsschets.

Het principeverzoek moet in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Past het initiatief binnen de beleidskaders Rood voor Rood of VAB?
- Voldoet het initiatief aan de geldende milieuregelgeving? (er moet een basisrapport worden aangeleverd waar uit blijkt dat het past binnen de regels)
- Is het initiatief financieel haalbaar? (De initiatiefnemer moet rekening houden met de fiscale gevolgen van de bedrijfsbeëindiging bij Rood voor Rood.)
- Hoe wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

2. De beoordeling door de gemeente

Het loket landelijk gebied zorgt voor een ambtelijke beoordeling van het principeverzoek op basis van het beleidskader Rood voor Rood en VAB 2011. Wanneer overeenstemming is bereikt wordt door één van de leden van het loket een startnotitie opgesteld en aan het college van B&W voorgelegd. Het college neemt vervolgens een besluit over de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer het college besluit om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, voorziet de gemeente (coördinator landelijk gebied of specifiek door het loket aangewezen contactpersoon) de initiatiefnemer of zijn/haar adviseur van informatie over het vervolg.

3. Het plan (haalbaarheidsstudie)

Nadat het college heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief, dient de initiatiefnemer een plan in bij de gemeente (haalbaarheidsstudie). Dit plan moet in ieder geval ingaan op:

Rood voor Rood

- aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- ligging en omvang van de bouwkaavel en de situering en de architectuur van de hierop te bouwen woning;
- de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- (de bijdrage voor) verbetering van ruimtelijke kwaliteit;
- beschrijving van het vigerende beleid;
- een landschapsanalyse;
- milieuaspecten (onderzoeken);
- een inrichtingsplan en beplantingsplan.

VAB

- beschrijving te behouden karakteristieke gebouwen;
- omschrijving van gewenste (neven)functie, incl. oppervlakte;
- indien aan de orde: oppervlakte te slopen & terug te bouwen gebouwen, de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- (de bijdrage voor) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- beschrijving van het vigerende beleid;
- een landschapsanalyse;
- milieuaspecten (onderzoeken);
- een inrichtingsplan en beplantingsplan.

De gemeente (loket landelijk gebied) beoordeelt het plan in detail aan de hand van dit beleid. Op basis hiervan geeft de gemeente aan of het initiatief doorgang kan hebben. Zo niet dan kan het initiatief via een aanpassingsronde alsnog worden voorgelegd aan de gemeente. De werkwijze is als volgt:

- Vaststellen of en hoeveel gesloopt gaat worden c.q. hoeveel oppervlakte er aan functiewijziging gewenst is;
- Indien aan de orde, vaststellen of de hoeveelheid te slopen oppervlakte genoeg is voor compensatie evenals de vraag of compensatie plaatsvindt door middel van bouwkaavel(s) of een financiële compensatie;
- Betreft de compensatie een bouwkaavel? Welke vorm en welke module is van toepassing:
 1. Van toepassing op de sloop van stallen en compensatie met een woningbouwkaavel.
 2. Van toepassing op situaties waarbij in extensiveringsgebieden het intensieve veehouderijdeel van de agrarische activiteiten wordt beëindigd en de betrokken gebouwen worden gesaneerd.
 3. Van toepassing op gevallen waarbij sprake is van complete verplaatsing van agrarische activiteiten binnen de provincie Overijssel als daarmee een ruimtelijk probleem wordt opgelost en VIV niet van toepassing is.
 4. Van toepassing als voor een bouwkaavel wordt gekozen t.b.v. ambachtelijke, dienstverlenende of niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten.

4. De privaatrechtelijke overeenkomst

Nadat de haalbaarheid door de initiatiefnemer is aangetoond, sluit de gemeente een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst met de initiatiefnemer. De overeenkomst wordt op basis van een standaard format op maat gemaakt voor het betreffende plan. In de overeenkomst worden onder meer de kosten voor de realisatie van het initiatief, de mogelijke planschade en de kosten voor de planologische procedure opgenomen. Ook wordt de verplichting tot uitvoering van het inrichtingsplan inclusief beplantingsplan vastgelegd in de overeenkomst. De initiatiefnemer is verplicht om de kosten van de planologische procedure aan de gemeente te voldoen.

Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken in overeenstemming met de voorstellen van de initiatiefnemer zijn. De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.

Het cluster Ondersteuning zal zorg dragen voor het innen van de exploitatiebijdrage door het sturen van een rekening. Wanneer het te betalen bedrag is geïnd kan de planologische procedure worden opgestart.

Planschade risicoanalyse

De initiatiefnemer moet ten behoeve van de overeenkomst onderzoeken met hoeveel planschade rekening moet worden gehouden. Door het initiatief treedt namelijk een wijziging op in de bestaande situatie. Het is nodig om inzicht te verkrijgen in de veranderingen in waardering van gronden en opstallen in de directe omgeving naar aanleiding van de wijziging(en) omdat hier mogelijk waardevermindering optreedt. De initiatiefnemer is altijd zelf aansprakelijk voor de geleden planschade van derden naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Haaksbergen kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor de geleden planschade. Dit wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst, die met de initiatiefnemer wordt gesloten, opgenomen.

5. Het bestemmingsplan

De gemeente Haaksbergen draagt zorg voor het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor het initiatief (specifiek: partiële herziening c.q. wijzigingsplan, zie stap 6).

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de precieze bestemming aangegeven. Per bestemming worden in elk geval regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik.

6. De planologische procedure

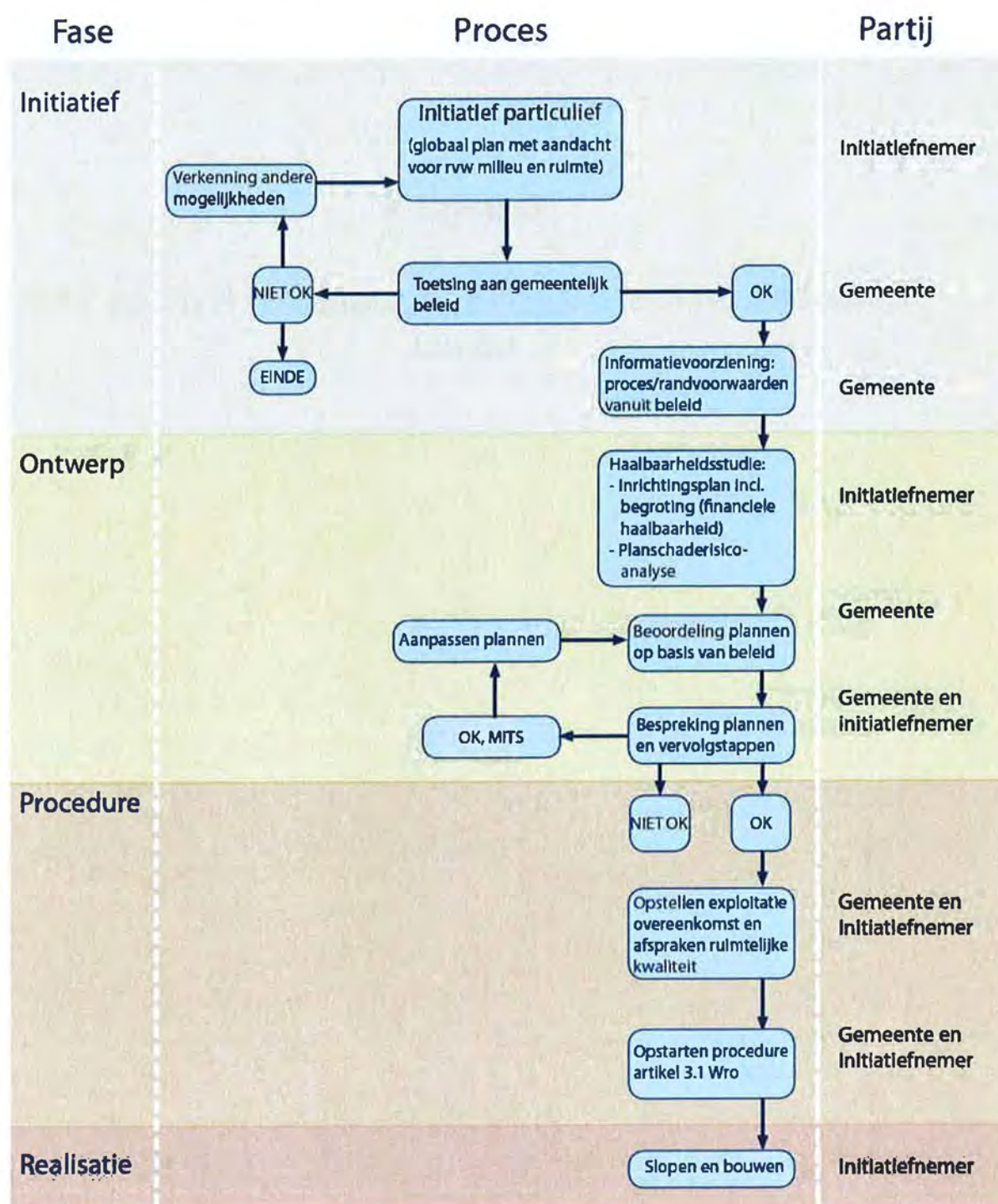
Nadat het bestemmingsplan is opgesteld en ambtelijk akkoord bevonden, wordt de planologische procedure opgestart. Tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" (verwacht in 2012) geldt in principe dat de procedure van de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" moet worden doorlopen. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" ontstaat er een nieuwe situatie. Deze is beschreven in paragraaf 5.3 op pagina 15.

De procedure van een partiële herziening (in het kader van artikel 3.1 Wro) is beschreven en schematisch weergegeven in bijlage 3.

7. De realisatie

Als de planologische procedure met succes wordt doorlopen, dan kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning aanvragen om te kunnen starten met de realisatie van zijn plan. Toezicht op het uitvoeren van de plannen wordt volgens de gemeentelijke richtlijnen voor toezicht en handhaving uitgevoerd.

Schema werkwijze bij initiatieven



Bijlage 1

Evaluatie en toelichting op actualisatie RvR en VAB beleid

Evaluatie en toelichting op actualisatie Rood voor Rood en Vrijkomende agrarische bebouwing beleid, gemeente Haaksbergen

d.d. 4 juni 2011

1. Inleiding

In haar vergadering van 8 april 2008 heeft het college van B&W van gemeente Haaksbergen beleid vastgesteld voor Rood voor rood (Rood voor Rood) en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In 2007 bleek namelijk dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers met initiatieven voor ontwikkeling waren. Het beleid is opgesteld om de kaders voor het behandelen van Rood voor Rood en VAB aanvragen van agrarische ondernemers te kunnen behandelen. De gemeente heeft namelijk het initiatief bij de uitvoering van het beleid.

Bij het opstellen van het beleid in 2008 moesten de door de provincie gestelde kaders, opgenomen in het streekplan Overijssel 2000+, één op één worden overgenomen. Echter de gemeente had wel de kans om in haar beleid in te gaan op de gewenste ontwikkelingen van haar landelijk gebied. De gemeente had toen dus beperkte beleidsvrijheid.

Wat zijn de doelstellingen van het beleid?

Het college heeft twee aparte beleidsstukken vastgesteld voor Rood voor Rood en VAB, die onderling naar elkaar verwijzen, maar verschillende doelen nastreven:

- Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is, en blijft, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.
- Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Wat zijn de belangrijkste definities binnen het beleid?

In het Rood voor Rood en VAB beleid wordt veel gesproken over ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van een erf of gebouw. Om die reden wordt onderstaand aangegeven wat hiermee precies wordt bedoeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

Karakteristiek

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebou-

wing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

Wat zijn de ervaringen met het werken met het beleid?

In de afgelopen drie jaar is er met Rood voor Rood en VAB beleid gewerkt en er is ondertussen veel ervaring opgedaan. Er kan worden gesteld dat er veel interesse vanuit het gebied is om gebruik te maken van een van de regelingen of een combinatie ervan. Op dit moment is er binnen de afgesloten contracten met de diverse initiatiefnemers in totaal voor ruim 2,3 hectare aan landschapsontsierende bebouwing opgenomen dat gesloopt is of binnen afzienbare tijd gesloopt wordt. Deze aanzienlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bebouwing (stallen, schuren etc.) draagt aanzienlijk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente.

In "ruil" voor het slopen van deze oppervlakte is de bouw van 17 nieuwe woningen inmiddels contractueel vastgelegd. Het bouwen van deze woningen gaat gepaard met een investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van de bouwkwavels.

In het kader van maatwerk worden er naast deze woningen op twee locaties gebouwen opgericht ten behoeve van de zorgverlening. Daarnaast zijn er diverse andere impulsen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied gegevens middels het geven van nieuwe functies aan de zogenaamde VAB locaties.

Op de kaart en bijbehorende toelichtende tabel in de bijlage is te zien welke projecten in drie jaar in behandeling zijn genomen en bijna zijn afgerond. In de tabel is per geval terug te vinden hoeveel oppervlakte er is gesloopt en hoeveel woningen zijn of worden gebouwd. In het geval van een VAB locatie wordt ook de nieuwe activiteit ter plekke opgenomen.

Er kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit, alsmede de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied van Haaksbergen door de optelsom van de diverse initiatieven aanzienlijk is verbeterd. We spreken over een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit temeer omdat de nieuwe woningen landschappelijk ingepast worden in de omgeving.

Waarom willen we het beleid actualiseren?

Ondanks de goede resultaten met het werken met Rood voor Rood en VAB beleid wordt nu een voorstel gedaan voor de actualisering ervan. Dit heeft te maken met diverse wijzigingen in beleid van andere overheden en lokale ontwikkelingen.

Sinds de vaststelling van het beleid door het college in 2008 zijn door de hogere overheden wetten en beleidsstukken vastgesteld die van invloed zijn op het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen. De twee hoofdzaken zijn:

- Sinds 1 juli 2008 is de Wro van kracht geworden. Het huidige Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen verwijst nog naar de WRO. Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleent om het mogelijk te maken om te komen tot realisatie van een nieuwe functie in een VAB via een artikel 19.2 WRO procedure. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een Rood voor Rood of VAB initiatief onjuist.
- De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofd-

lijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaaleconomische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen, want dat was gebaseerd op het Streekplan. Dat detailkader bevatte bijvoorbeeld regels voor Rood voor Rood en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen.

De Wro stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Mede om die reden wordt vanaf 2009 wordt de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voorbereid. Het idee van het college is om het geactualiseerde Rood voor Rood en VAB beleid te integreren in dit nieuwe bestemmingsplan, zodat het uiteindelijk niet als een aparte toetsregel hoeft te gelden. Naar verwachting zal het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011" door de raad worden vastgesteld in 2012.

Daarnaast speelt er de wens van de gemeenteraad om de beleidsstukken niet alleen door het college als uitvoeringskader, maar ook door de Raad als beleidskader vast te stellen.

Om deze redenen is de tijd nu rijp om het Rood voor Rood en VAB beleid van de gemeente Haaksbergen te wijzigen.

Hoe willen we de actualisatie uitvoeren?

Het voorgestelde besluit aan de Raad zal zijn om in eerste instantie de kaders voor het beleid vast te stellen (het raamwerk) en, als over de kaders overeenstemming is, in tweede instantie het college de opdracht te geven de kaders uit te werken in nieuw beleid.

Vaststelling van het geactualiseerde beleid vindt daarna zowel door college als door de Raad plaats, waarbij de dagelijkse uitvoering ervan tot de taken van het college zal behoren. In alle gevallen zal de benodigde wijziging van het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Na vaststelling van het beleid door de raad en publicatie daarvan vormt het geactualiseerde beleid het toetsingskader voor aanvragen die nog niet in procedure zijn gebracht.

1. Wijzigingen inhoudelijke en procedurele kaders Rood voor Rood beleid 2011

In de onderstaande tabellen wordt inhoudelijk ingegaan op de voorgestelde wijzigingen voor de kaders van het Rood voor Rood beleid. De aangepaste kaders zelf zijn opgenomen in de bijlage.

Inhoudelijke kaders

Afbakening

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004.	De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2007.	Er wordt al drie jaar met het beleid gewerkt dus is het logische gevolg om de peildatum drie jaar later te leggen.
Reservering van gesloopte oppervlakte voor later gebruik of gebruik elders is niet opgenomen in het beleid. <i>Hoewel het niet was opgenomen in het beleid werd dit wel uitgevoerd. Wij stellen voor om dit nu te formaliseren.</i>	Aanvulling: Wanneer een initiatiefnemer de landschapsontsierende bebouwing op een locatie wenst te slopen, maar de initiatiefnemer niet beschikt over minimaal 850 m ² of zelf geen woning wil realiseren, kan de door de gemeente vastgestelde ge-	Er zijn situaties waarbij voortijdig sloop gewenst is omdat dit aanzienlijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

	sloopte oppervlakte worden ingezet in een ander project. Het vastgestelde aantal vierkante meters kan in totaal voor 2 jaar worden gereserveerd (tot aan de start van een project). De gemeente Haaksbergen registreert de gesloopte meters gedurende deze termijn. Indien de vierkante meters niet tijdig worden ingezet, vervallen ze en kunnen ze daarna niet meer worden ingezet.	
--	---	--

Relatie sloop en bouwka­vel

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m ² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer bouw­kavels voor een woning worden toegekend. Het is mogelijk meer percelen binnen de provincie Overijssel hierbij te betrekken.	Wijziging: Het is mogelijk om gesloopte oppervlakte in te zetten van locaties in de omliggende gemeenten (Enschede, Hengelo en Hof van Twente). Voorwaarden zijn - minimaal 700 m² is afkomstig van een locatie in de gemeente Haaksbergen - op de locatie van buiten gemeente Haaksbergen wordt minimaal 300m² (aangekocht en) gesloopt.	Om te voorkomen dat slooplocaties uit alle hoeken van het land worden ingezet om in de gemeente Haaksbergen woningen te bouwen (lees: extra versterking van het buitengebied vs. het doel van RR beleid, namelijk sloop van landschapontsierende bebouwing) wordt voorgesteld om alleen de gesloopte oppervlaktes uit de omliggende gemeenten in te zetten in de gemeente Haaksbergen.
De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m ³ .	Toevoegen: Daarnaast mag 100 m ² aan bijgebouwen worden opgericht. Van de 100m ² die beschikbaar is om ingezet te worden voor een bijgebouw mag, onder voorwaarden, maximaal 75m ² geïntegreerd worden in de hoofdbebouwing (woning) en een woonfunctie krijgen.	Dit betreft een verruiming in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied waarbij wordt voorgesteld om op aan te sluiten. De ervaring leert dat deze oppervlakte voldoende ruimte biedt om tegemoet te komen aan wensen om grotere woningen te bouwen. Daarnaast zou dit een ongewenst concurrentieslag met de nieuwe landgoederen regelen opleveren. Binnen deze regeling mogen woningen van 900m ³ gerealiseerd worden tegenover 3ha natuurontwikkeling (van 10ha) + 90% openstelling etc, een veel hogere investering met meer eisen. De nieuwe landgoederen worden dan on­aantrekkelijk.

In plaats van een compensatiekavel kan onder dezelfde voorwaarden huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd.	Toevoeging: Dit kan alleen in het geval het passend is in de <i>(nader op te stellen)</i> gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (het instrument dat de provincie Overijssel sinds juli 2009 hanteert en voortvloeit uit de vaststelling van de Omgevingsvisie en -verordening. <i>Bestemmingsplannen kunnen dan bijvoorbeeld voorzien in nieuwsvestiging en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de Groene omgeving, als er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.</i>	KGO biedt de gemeente een kader om een initiatief dat niet past binnen het beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Overijssel onder voorwaarden mogelijk te maken. De verankering van KGO in de gemeente moet nog worden geregeld. De gemeente heeft veel beleidsruimte om hier zelf handen en voeten aan te geven. Dit kan door het opstellen van een apart beleidskader dat het mogelijk maakt om een fonds Ruimtelijke kwaliteit op te richten waaraan bijdragen vanuit Rood voor Rood, VAB, Groenblauwe diensten, Nieuwe landgoederen regeling etc. kunnen worden gedaan. Zo lang er geen gemeentelijk beleid is, moet per geval het volgende doorlopen worden (toetsing aan Omgevingsverordening): - Principe van concentratie (art. 2.1.2) - SER ladder (art. 2.1.3) - Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 2.1.4) - Ruimtelijke kwaliteit (art. 2.1.5) - Kwaliteitsimpuls groene omgeving (art. 2.1.6)
--	---	--

Situering bouwkaavel en gebiedskenmerken

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Uitgangspunt is terugbouwen op de sloopkavel.	Toevoegen: Wanneer geen mogelijkheid bestaat om op de sloopkavel dan wel de aansluitende gronden een bouwkaavel te vinden, kan worden gezocht naar een alternatieve locatie in het buitengebied van Haaksbergen met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur of wanneer de	De kernrandzone, zoals opgenomen in de Plattelandsvisie, geldt in dit geval niet meer als specifiek zoekgebied voor het elders terugbouwen. In plaats daarvan geldt nu het gehele buitengebied, maar bij voorkeur bij bestaande bebouwingsconcentraties in het buitengebied, als zoekgebied (m.u.v.

	karacteristiek van het erf wordt aangetast. Dit gebeurt altijd in afstemming met de gemeenteraad en provincie.	de EHS inclusief Natura 2000 gebieden) om de discussies over concrete locaties, die in het verleden voorkwamen en het prijsopdrijvend effect in deze zone te voorkomen.
In het reconstructiegebied ontstaan in dit opzicht ruimere mogelijkheden op grond van de Wet stankemissie veehouderijen.	Wijziging: ... Wet geurhinder en veehouderij.	Deze wet is van kracht sinds 2007. In de Rood voor Rood kaders moet naar de juiste wet verwezen worden.

Tegenprestatie/compensatie

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
De meerwaarde wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op de locatie waar wordt gesloopt en op de compensatiekavel waar wordt gebouwd of in de directe nabijheid van de compensatiekavel.	Toevoeging: In overleg kan voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gezocht naar een andere locatie binnen de gemeente Haaksbergen. De slooplocatie en nieuwbouwlocatie hebben echter prioriteit bij de investering in de ruimtelijke kwaliteit.	Dit hangt samen met het nog uit te werken gemeentelijk KGO.
T.a.v. Fonds Ruimtelijke kwaliteit	Toevoeging: ... die nader wordt uitgewerkt als onderdeel van het gemeentelijk KGO in overleg met de provincie.	Een Ruimtelijk Kwaliteitsfonds is gewenst voor die situaties waarbij er geld "overblijft" maar die de gemeente wel wil investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Procedurele kaders

Door de wijziging in de wetgeving is het niet meer mogelijk om met een artikel 19 lid2 WRO procedure een verzoek om VAB af te handelen. Aanvragen ingediend na 1 juli 2008 moeten via een partiële herzieningprocedure worden afgehandeld.

NB. Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zal gewerkt worden met de procedure van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plekke. Na vaststellen van het bestemmingsplanbuitengebied ontstaat de mogelijkheid om een wijzigingsprocedure te volgen. Dit is sneller en goedkoper.

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Tevens is het mogelijk dat samenvoeging plaatsvindt met een locatie buiten de gemeente Haaksbergen.	Zie boven " relatie sloop- en bouwkaavel".	
Het eerste aanspreekpunt voor aanvragen is de gebiedsmakelaar	Wijziging: ... is het loket landelijk gebied.	Het loket landelijk gebied is eerste aanspreekpunt en kan de meeste initiatieven zelf

		afhandelen. Bijzondere gevallen (wanneer bijvoorbeeld een grondruil wordt meegenomen) worden nog wel opgepakt door de gebiedsmakelaar.
Algemene aanvraagprocedure	Wijzigen: Zie bijlage.	De procedure is met name door de komst van de Wro niet meer actueel en moet worden geactualiseerd zodat o.m. naar de juiste wetsartikelen wordt verwezen.
"Doorkijk naar nieuwe Wro"	Vervalt. Nieuw procedure-schema wordt toegevoegd conform Wro.	

2. Wijzigingen kaders VAB-beleid 2011

In de onderstaande tabellen wordt inhoudelijk ingegaan op de voorgestelde wijzigingen voor de kaders van het Rood voor Rood beleid. De aangepaste kaders zelf zijn opgenomen in de bijlage.

Inhoudelijke kaders

Aard en omvang

Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Functies worden daarbij toegestaan op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaaleconomische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/ leefbaarheid	Toevoeging: Er geldt dat in principe alle activiteiten mogelijk zijn in een VAB tot een oppervlakte van 350m². Uitzonderingen hierop: 1. Zorgfuncties en kinderopvang zijn mogelijk maar vraag een nader afweging); 2. Horecafuncties en detailhandelsfuncties mogen in principe alleen als ondersteunende activiteit. Voor VAB's met een omvang groter dan 350m² geldt maatwerk op basis van toetsing aan de beschreven randvoorwaarden (milieu etc).	Deze specifieke maatvoering voor deze functies geldt ter waarborging van de kleinschaligheid en de ontwikkeling van de functies als nevenactiviteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Beleid 2008	Voorstel 2011	Motivatie
De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke	Toevoeging: Dit betreft maatwerk per locatie en wordt bepaald in overleg met de gemeente en ervenconsulent en conform het LOP. Financiële bijdrage	De bijdrage wordt gevraagd voor de op te richten fonds Ruimtelijke kwaliteit die nog moet worden opgesteld als onderdeel van de gemeentelijke uitwerking van KGO.

waarden veroorzaken.	wordt berekend en in de overeenkomst tussen gemeente en aanvrager vastgelegd.	
----------------------	---	--

Hergebruik als nevenactiviteit

Beleid 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Het hergebruik zoals tot dusver is beschreven betreft hergebruik bij volledige beëindiging van de agrarische activiteiten. Het is ook mogelijk dat gestart wordt met een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Zoals genoemd is bij de afbakening geldt dezelfde regeling voor hergebruik als nevenactiviteit als voor volledig hergebruik.	Wijziging: Aparte aandacht is nodig voor de opslag van goederen. De voorwaarde geldt dat de opslag een nevenactiviteit in een VAB moet zijn. Ook geldt er alleen opslag van goederen zonder (chemische) milieurisico's mogelijk is.	De mogelijkheid moet worden geboden om de bebouwing t.b.v. opslag te gebruiken, maar dan wel onder voorwaarden dat er geen extra belasting voor het milieu is.

Procedurele kaders

Door de wijziging in de wetgeving is het niet meer mogelijk om met een artikel 19 lid2 WRO procedure een verzoek om VAB af te handelen. Aanvragen ingediend na 1 juli 2008 moeten via een partiële herzieningprocedure worden afgehandeld.

NB. Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zal gewerkt worden met de procedure van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plekke. Na vaststellen van het bestemmingsplanbuitengebied ontstaat de mogelijkheid om een wijzigingsprocedure te volgen. Dit is sneller en goedkoper.

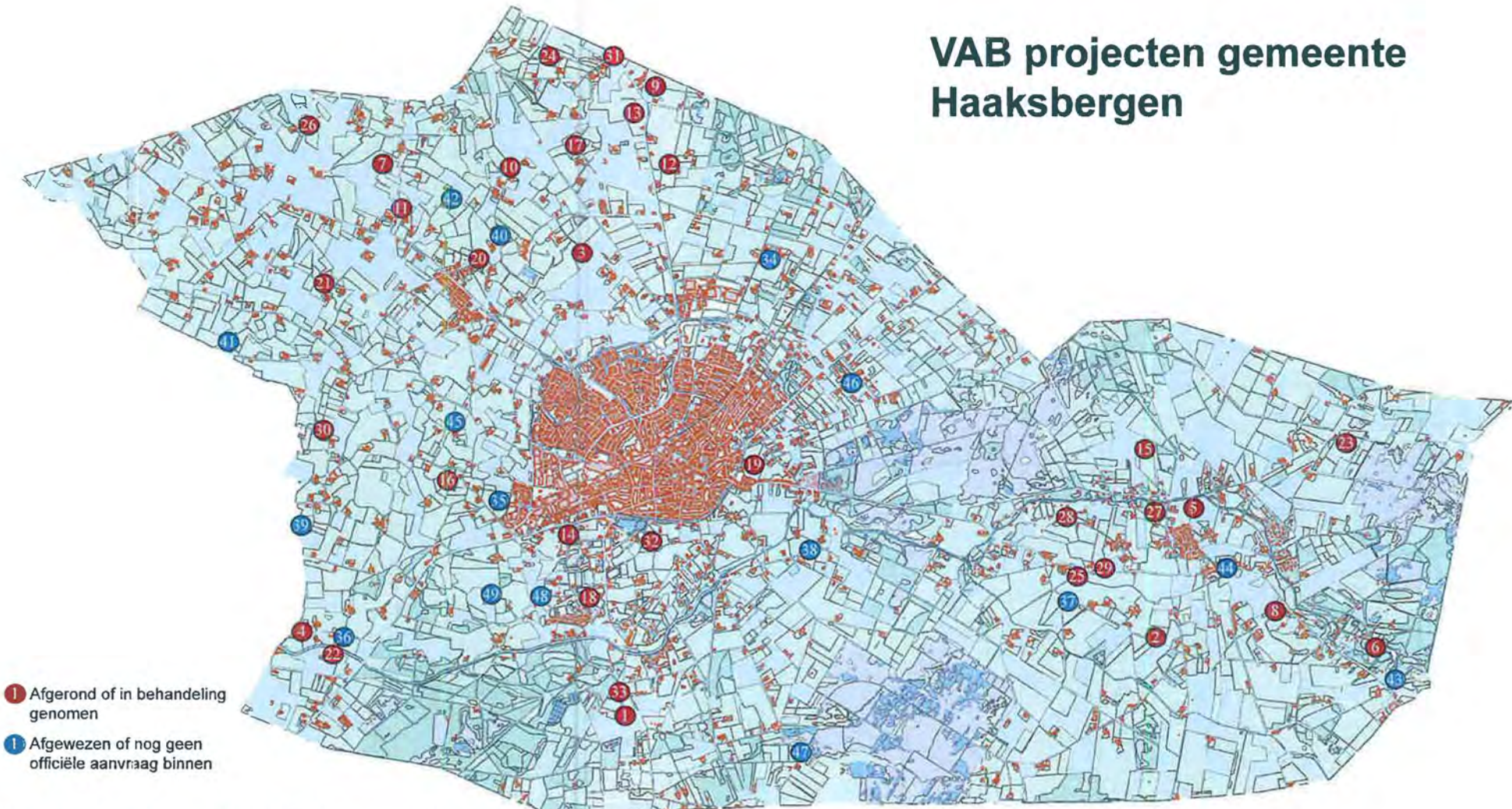
Vastgesteld 2008	Voorstel 2011	Motivatie
Het eerste aanspreekpunt voor aanvragen is de gebiedsmakelaar	Wijziging: ... is het loket landelijk gebied.	Het loket landelijk gebied is eerste aanspreekpunt en kan de meeste initiatieven zelf afhandelen. Bijzondere gevallen (wanneer bijvoorbeeld een grondruil wordt meegenomen) worden nog wel opgepakt door de gebiedsmakelaar.
Algemene aanvraagprocedure	Wijzigen: Zie bijlage. Uitzonderingen hierop zijn: • de uitbreiding van de bestaande woning binnen de bestaande karakteristieke bebouwing groter dan 750 m³; • nevenfuncties < 350	De procedure is met name door de komst van de Wro niet meer actueel en moet worden geactualiseerd zodat o.m. naar de juiste wetsartikelen wordt verwezen.

	m2; • opslag van goederen als nevenfunctie. Hiervoor geldt dan de procedure voor de afwijking van het bestemmingsplan.	
"Doorkijk naar nieuwe Wro"	Vervalt. Nieuwe procedure-schema wordt toegevoegd conform Wro.	

Bijlagen:

1. Overzichtskaart Rood voor Rood en VAB projecten incl. toelichtende tabel
2. Rood voor Rood kaders 2011
3. VAB kaders 2011

VAB projecten gemeente Haaksbergen



1 Afgerond of in behandeling
genomen

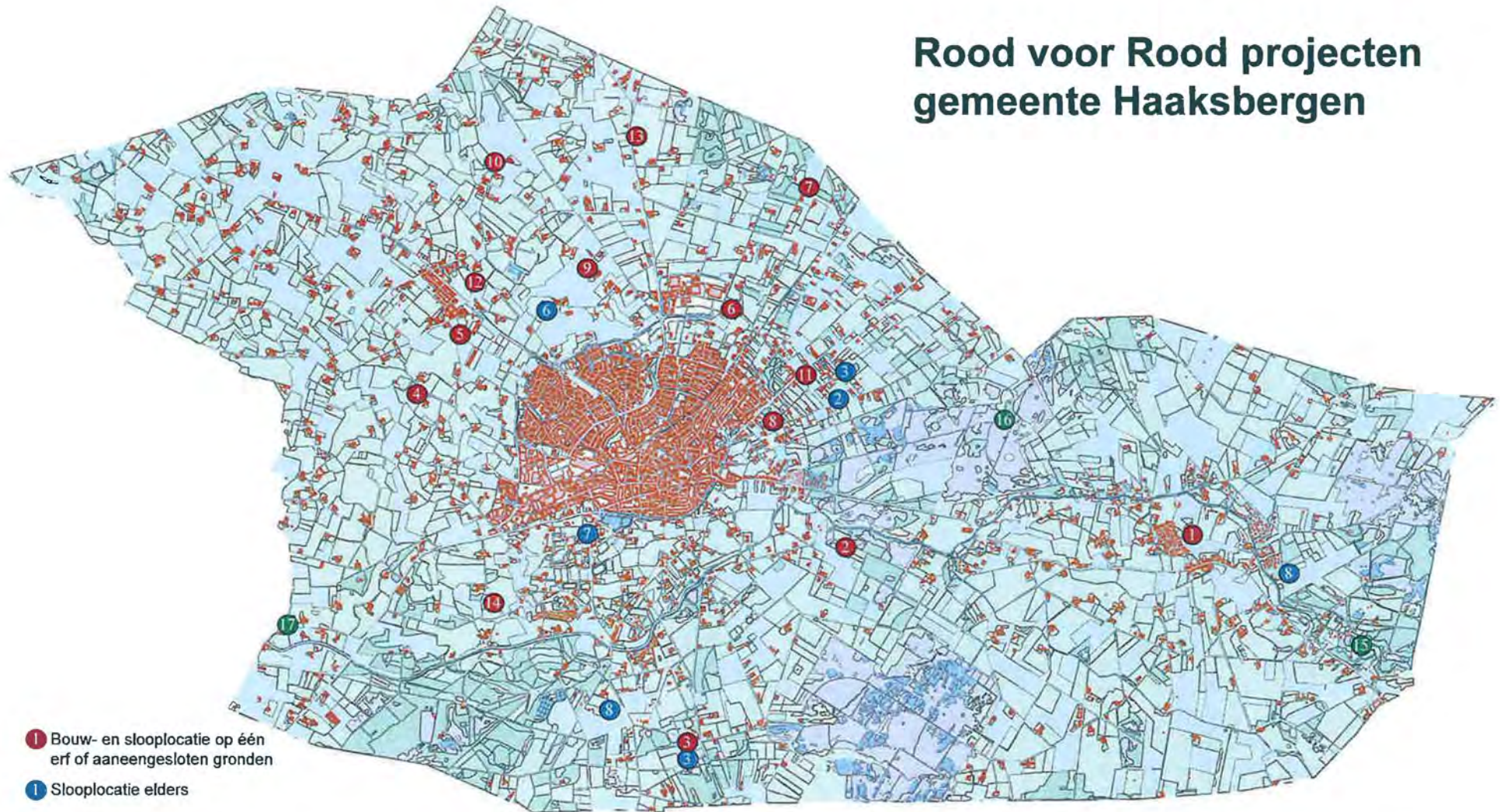
1 Afgewezen of nog geen
officiële aanvraag binnen

- | | | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1. Watermolenweg 16 | 12. Hulstweg 10 | 23. Hegeveldweg 4 | 34. Kolenbranderweg 70 | 45. Kattendamsweg 9 |
| 2. Munsterdijk 19 | 13. Brandweg 16 | 24. Derkingsweg 13 | 35. Brammeloweg 6 | 46. Kwekerijweg 5 |
| 3. Schoolkaterdijk 39 | 14. Eibergsestraat 173 | 25. Hofweg 1a | 36. Groothuizenweg 57 | 47. Niekerkerweg 5 |
| 4. Mentinksweg 14 | 15. Weertjesweg 4 | 26. Brummelhuizerbrink 31 | 37. Munsterdijk 4-6 | 48. Laarveldsweg 7 |
| 5. Broekheurnerweg 94 | 16. Brammelhoeve | 27. Meijersgaardenweg 20 | 38. Huttenweg 15 | 49. Aaftinksweg 17 |
| 6. Beekweg 10 | 17. Schoolkaterdijk 76 | 28. Meijersgaardenweg 4 | 39. Mentinksweg 15 | |
| 7. Benteloseweg 25 | 18. Laarveldsweg 19 | 29. Haaksbergerweg 12 | 40. Beckummerweg 18 | |
| 8. Alsteedseweg 38 | 19. Smitterijweg 8 | 30. Rietmolenweg 50 | 41. Marktvelderweg 14 | |
| 9. Kolleweg 7 | 20. Beckummerweg 10 | 31. Hengelosestraat 83 | 42. Hanninkweg 29 | |
| 10. Beckummerweg 39 | 21. Ellenbroekweg 12 | 32. Sonderenstraat 79 | 43. Alsteedseweg 77 | |
| 11. Benteloseweg 13 | 22. Groothuizenweg 62 | 33. Watermolenweg 12 | 44. Alsteedseweg 28 | |

Kaart vervaardigd
op 28 maart 2011



Rood voor Rood projecten gemeente Haaksbergen



1 Bouw- en slooplocatie op één erf of aaneengesloten gronden

1 Slooplocatie elders

1 Sloopmeters in portefeuille

Projecten afgerond of in afrondende fase

1. Bosweg 4
2. Welmerweg 4
3. Krakeelsweg ong. met sloop aan Veenrietweg 19 en Wittepalenweg 11
4. Kattendamsweg 25
5. Brammeloweg 45
6. Grintenbosweg ong. met sloop aan Hassinkbrinkweg 10
7. Grevenpaalweg 30 met sloop aan Scholtenhagenweg 28

Projecten in behandeling

8. Morgensterweg ong. met sloop aan Watermolenweg 16 en Braamweg 6
9. Schoolkaterdijk 39
10. Beckummerweg 39
11. Enschedesestraat 162-Oude Kampweg ong.
12. Boonkweg 21
13. Hengelosestraat 202
14. Aaftinksweg 17

Sloopmeters in portefeuille

15. Beekweg 10
16. Knoefweg 16
17. Mentinkweg 14

Kaart vervaardigd
op 28 maart 2011



Kaders Rood voor Rood

Inhoudelijke kaders

- De regeling geldt voor alle landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied die voor pijldatum 1 januari 2007 met een vergunning zijn opgericht.
- In principe wordt alle bebouwing, met uitzondering van beeldbepalende, karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle, gesloopt. Tevens geldt een uitzondering voor de voormalige bedrijfswoning.

Relatie sloop en bouwka­vel

- Ter compensatie van een bouwka­vel van 1000 m² waarop een woning van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² mag worden gerealiseerd geldt de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Voor kassen geldt minimaal 4500 m².
- Uitgangspunt is terugbouwen op eigen kavel of aangrenzende gronden.
- In bijzondere gevallen kan een alternatieve locatie worden gezocht bij een bestaande bebouwingsconcentratie. Niet in de EHS en Natura 2000 gebieden.
- Samenvoegen van slooppeters is alleen mogelijk wanneer het overgrote deel in Haaksbergen wordt gesloopt.
- Het is mogelijk dat de gemeente Haaksbergen slooppeters voor een bepaalde periode registreert. Binnen die periode dienen ze ingezet te worden in een project. Als de slooppeters niet binnen de gestelde periode worden ingezet vervallen ze automatisch.

Zonering

- Het Rood voor Rood beleid geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Bij een Rood voor Rood project is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De te investeren meerwaarde, voortvloeiend uit een berekening, ligt hieraan ten grondslag.
- Een Fonds Ruimtelijke Kwaliteit in samenspraak met Rood voor Rood, VAB en KGO is vereist.

Kaders VAB

Inhoudelijke kaders

- Het beleid is van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing.
- Het beleid gaat in principe uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.
- Het beleid mag ook als nevenfunctie worden toegepast op een gedeelte van een blijvend agrarisch bedrijf.
- Er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie.
- Het beleid geldt voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest.
- VAB wonen geldt alleen voor karakteristieke gebouwen.
- Bij een bepaalde inhoud kan een karakteristiek pand worden gesplitst in meerdere wooneenheden.
- Het beleid kan samen met het Rood voor Rood beleid worden toegepast.
- Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Aard en omvang

- De gemeente bepaalt per geval de omvang en aard van hergebruik dat kan worden toegestaan.
- In principe wordt alle bedrijvigheid toegestaan tot een oppervlakte kleiner dan 350 m², met uitzondering van
 - zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging)
 - horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie)
 - opslag en/of verwerking van chemische goederen
- In principe wordt boven de 350 m² als maatwerk gezien en zal een bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd.

Zonering

Het VAB beleid geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Per ontwikkeling/locatie wordt in overleg een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt.
- Het milieu en omliggende bedrijven en/of woningen mogen niet extra worden belast.

Sloop en nieuwbouw

- Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing.
- Sloop en nieuwbouw is niet toegestaan om een nieuwe woning te realiseren.

Bijlage 2

Besluit Raad dd 6 juli 2011

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Kaders voor het actualiseren van het beleid Rood voor Rood (RVR) en Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB).

Voorstel:

1. Kennisnemen van de evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid RVR en VAB.
2. De beleidsregels RVR en VAB actualiseren en daarvoor nieuwe kaders vaststellen die op hoofdlijnen het volgende inhouden:
RVR:
 - a. om in aanmerking te komen voor Rood voor Rood-kavel moet minimaal 850 m² aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt
 - b. hiervoor verkrijgt de aanvrager onder voorwaarden een bouwkael van 1000 m²
 - c. op dit bouwkael mag een woning worden gerealiseerd met een inhoud van max. 750 m³.
VAB:
 - a. om in aanmerking te komen voor een VAB-invulling moet sprake zijn van agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
 - b. alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt, moet worden gesloopt indien deze landschapsontsierend zijn;
 - c. het beleid is ook van toepassing voor nevenfuncties indien een gedeelte van een blijvend agrarisch bedrijf hiervoor wordt gebruikt;
 - d. er kan geen extra bedrijfswoning worden toegekend op basis van een nevenfunctie;
 - e. voor RVR en VAB is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist

Inleiding / aanleiding

Het college heeft in haar vergadering van 8 april 2008 beleid vastgesteld voor Rood voor rood (RVR) en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In 2007 bleek dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers met initiatieven voor ontwikkeling waren. Er is destijds door de gemeente Haaksbergen invulling gegeven aan het door de provincie vastgestelde RVR- en VAB-beleid door dit beleid integraal over te nemen.

Sinds de vaststelling van het beleid door het college in 2008 zijn enkele nieuwe wetten in werking getreden. Het gaat hierbij om de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) en de WABO (1 oktober 2010). Ook heeft de provincie Overijssel de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn van invloed op het RVR- en VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen en vragen om een aanpassing van het beleid.

Afgelopen periode hebben een aantal RVR-projecten tot discussie in de gemeenteraad geleid. Wij hebben u aangegeven om het RVR- en VAB-beleid te zullen evalueren.

Inmiddels is de evaluatie afgerond en in de bijlage treft u onze evaluatie aan. Als eerste hebben wij gekeken of de doelstellingen van dit beleid gehaald zijn. Daarna hebben wij onderzocht of de huidige regels nog actueel zijn en/of deze aangepast moeten worden.

Verder speelt de wens van uw gemeenteraad om de beleidsstukken niet alleen door het college als uitvoeringskader, maar ook door uw raad als beleidskader vast te stellen.

In dit voorstel zullen wij ingaan op de evaluatie van het beleid en het vaststellen van de kaders op hoofdlijnen.

Bestuurlijk / Wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening

Algemene wet bestuursrecht

Provincie

Omgevingsvisie

Omgevingsverordening

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Gemeente

Collegeprogramma, particulier/ondernemer initiatief

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Beleid Rood voor Rood en Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing

Argumenten

1.1 Uit de evaluatie blijkt dat de doelstellingen van het RVR- en VAB-beleid ruimschoots gehaald zijn.

Het hoofddoel van het RVR beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in Haaksbergen en het op een juiste wijze inpassen van compensatiekavels.

Afgelopen periode is ca. 2,3 ha. aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt (of is overeengekomen dat deze gesloopt worden). Hiervoor in de plaats zullen 17 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Een aanzienlijke vermindering van rood in het buitengebied. Al deze woningen worden ruimtelijk ingepast volgens een door de ervenconsulent positief geadviseerd inpassings- en inrichtingsplan.

Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren.

Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. Ook aan dit doel is invulling gegeven doordat er veel nieuwe functies zijn ontstaan..

In bijlage 1 hebben wij op kaarten en een overzicht weergegeven van alle RVR- en VAB-projecten die de afgelopen periode zijn gerealiseerd. In de tabel is per geval terug te vinden hoeveel oppervlakte er is gesloopt en hoeveel woningen er worden gebouwd. In het geval van VAB is aangegeven om welk soort functie het gaat. Om een indruk van de projecten te krijgen hebben wij een impressie van een aantal projecten bijgevoegd.

Er kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit, alsmede de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied van het buitengebied Haaksbergen door de optelsom van de diverse initiatieven aanzienlijk verbeterd is. Conclusie van het bovenstaande is dat het beleid een goede bijdrage aan de geformuleerde doelstellingen heeft geleverd en op dit onderdeel voldoet.

1.2 Uit de evaluatie blijkt dat het bestaande beleid vanwege de ervaringen tot nu toe, de gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd provinciaal beleid op onderdelen aangepast moet worden.

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Het huidige RVR- en VAB-beleid van de gemeente Haaksbergen verwijst nog naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Zo heeft op basis van het beleid van de gemeente, de provincie een algemene verklaring van geen bezwaar verleend om het mogelijk te maken om te komen tot realisatie van een nieuwe functie in een VAB via een artikel 19.2 WRO procedure. Dit artikel bestaat in de Wro niet meer en dus is de verwijzing naar de te volgen procedure voor het wijzigen van de bestemming ter plekke van een RVR of VAB initiatief onjuist.

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en bijbehorende verordening vastgesteld. Daarin zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen en is aangegeven wat van provinciaal belang is. De ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, ofwel het buitengebied, is één van die hoofdlijnen. De Omgevingsvisie geeft mogelijkheden voor sociaal-economische ontwikkelingen in het buitengebied, mits die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het eerdere detailkader van de provincie daarvoor is vervallen, want dat was gebaseerd op het Streekplan. Dat detailkader bevatte bijvoorbeeld regels voor RVR en VAB. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen.

2.1 Met de door de gemeenteraad vastgestelde kaders kan het college het beleid verder uitwerken. Het uitgewerkte beleid wordt door uw gemeenteraad vastgesteld.

In het duale stelsel dient de gemeenteraad de kaders vast te stellen. Het gaat om kaders in hoofdlijnen. Deze kaders zullen wij gebruiken om het beleid verder uit te werken. Uw raad heeft aangegeven niet alleen de kaders maar ook het beleid te willen vaststellen en wij zullen na vaststellen van de kaders door uw raad, zo spoedig mogelijk het beleidsvoorstel ter vaststelling aan uw gemeenteraad aanbieden.

Communicatie

Gebruik communicatiemiddelen

- ☐ Brief aan betrokkenen
- ☐ Verzending bewonersbrief
- ☐ Persbericht
- ☒ Publicatie in GemeenteNieuws
- ☐ Openbare bekendmaking
- ☐ Publicatie op www.haaksbergen.nl
- ☐ Informatie naar betrokkenen wijkrazen

Overige communicatie

Financiën

De kosten voor het op te stellen beleid komen ten laste van het de post landelijk gebied.

Planning / Procedure

Nadat uw gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld zal het college de kaders verder uitwerken in beleidsregels. Deze concept beleidsregels zullen 6 weken ter inzage gelegd worden en daarna ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden.

Bijlage(n)

- meegezonden: Evaluatie en Toelichting op actualisatie Rood voor Rood en Vrijkomende
agrarische bebouwing beleid, gemeente Haaksbergen
Kaarten RVR en VAB inclusief tabellen *(ter inzage)*
De kaders Rood voor Rood
De kaders Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing
Impressie Rood en VAB projecten *(ter inzage)*

- ter inzage:

Burgemeester en wethouders



drs. H.M. de Bruijn-Franken
secretaris a.i.



P. van Veen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d.

Mr. G. Raaben
griffier

P. van Veen
burgemeester

Bijlage 3

Planologische procedure

Beschrijving planologische procedure

Overleg

De planologische procedure begint vaak met een inspraak- en overlegtraject. Wanneer het college het voorontwerp bestemmingsplan vrijgeeft voor inspraak wordt de inspraakprocedure gestart. De openbare bekendmaking wordt geplaatst in GemeenteNieuws en langs elektronische weg verzonden. Het bestemmingsplan wordt normaalgesproken gedurende drie of vier weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Na afloop van de terinzagelegging worden de reacties verwerkt en wordt het voorontwerp zo nodig aangepast. Naast de inspraak wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan diverse instanties, zoals de Provinciale, het waterschap, etc. Ook hun reacties worden verwerkt. Dit resulteert in het ontwerp bestemmingsplan. Voor kleine bestemmingsplannen, bijvoorbeeld voor één perceel, kan het college er voor kiezen om de inspraakprocedure over te slaan of de termijn van ter inzage te verlengen of verkorten.

Wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan (inclusief de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties) wordt aan het college voorgelegd ter vaststelling. Als het college het ontwerp vaststelt wordt gedurende zes weken het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Iedereen heeft de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze worden aangekondigd via een openbare bekendmaking in de Staatscourant en GemeenteNieuws en langs elektronische weg verzonden.

Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan naar de gemeenteraad gezonden. In een openbare vergadering beslist de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld te worden. (NB. *Dit is niet aan de orde als het een wijzigingsplan betreft. Dan is het college aan zet*)

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, maakt de gemeente dit binnen twee weken bekend. In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld als de gemeenteraad veel wijzigingen heeft aangebracht, dan is deze termijn langer, maar maximaal zeven weken.

De provincie en het Rijk kunnen tijdens de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt, een aanwijzing geven. In dat geval treedt het desbetreffende deel van het bestemmingsplan niet in werking en moet de gemeente voor dit gedeelte een nieuw plan opstellen, die vervolgens ook de gehele planologische procedure weer moet doorlopen.

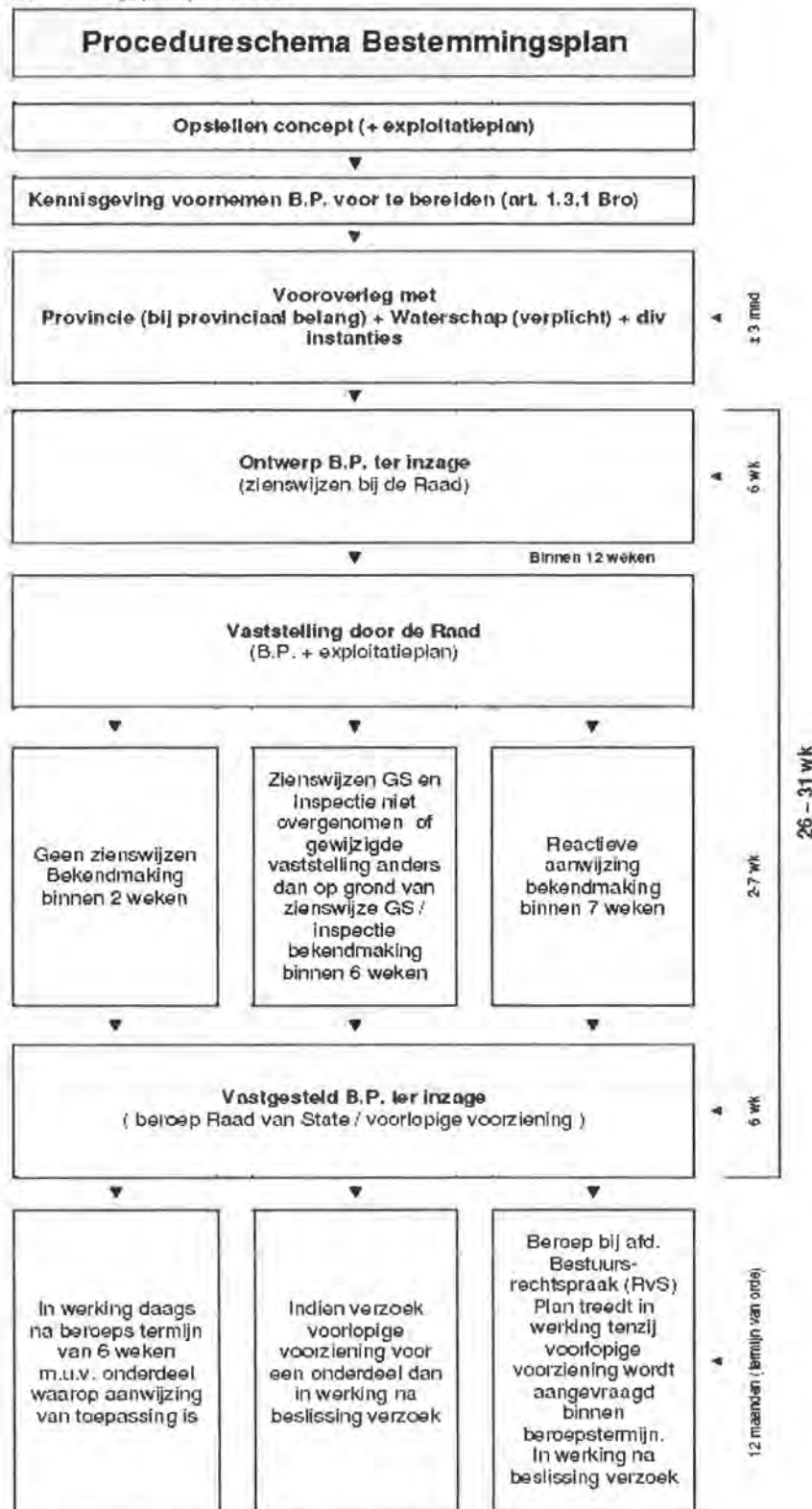
Beroepsfase

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit besluit samen met het vastgestelde bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt via een publicatie in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tijdens de terinzagelegging kunnen degenen die tijdig bij de gemeenteraad zienswijzen hebben ingediend alsmede belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest bedenkingen aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State indienen. Binnen ongeveer 12 maanden doet de rechter een uitspraak

Onherroepelijk bestemmingsplan

Als tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de terinzagelegging in werking. Dit wordt wederom bekend gemaakt in de Staatscourant. Het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan ligt vanaf dat moment voor iedereen ter inzage en vormt vanaf dat moment het toetsingskader voor de gemeente. Als er wel beroep is ingediend dan is het moment van onherroepelijk worden afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State.

Bestemmingsplanprocedure



Bijlage 4

Voorbeeldprojecten RvR

Voorbeeldberekeningen Rood voor Rood

De voorbeelden die hier worden gegeven zijn niet maatgevend, dat is de regeling zoals in dit beleidsstuk is beschreven. Onvolkomenheden in de voorbeelden komen niet voor rekening van de gemeente.

Rood voor Rood met behoud van karakteristieke schapenstal

1. Uitgangssituatie

In dit voorbeeldproject staat een voormalig varkensbedrijf met 200 zeugen centraal. Het was niet mogelijk om het bedrijf uit te breiden zodat de keuze is gemaakt om de varkenshouderij te beëindigen. Omdat er geen mogelijkheid is om de stallen voor andere doeleinden te gebruiken, wil de eigenaar de stallen en schuren slopen. De landschapontsierende bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van in totaal 860 m². De sloop van minimaal 850 m² is één van de randvoorwaarden om aan de Rood voor Rood regeling deel te nemen.

Doordat ondermeer aan deze randvoorwaarde is voldaan kan, door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling, een nieuwe bouwkaavel worden uitgegeven. De waarde van de woningbouwkaavel moet daarbij worden ingezet om de sloopkosten te betalen en om de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving te verbeteren.

2. Het landschap

Het voormalige varkensbedrijf ligt in een open landschap met langgerekte kavels. Bebouwing ligt daarbij veelal op korte afstand van de wegen, waarbij de bebouwing een lint langs de wegen vormt. In dit landschapstype staan langs de wegen meestal laanbomen. Tussen de verschillende erven is het open landschap zichtbaar. Dit varkensbedrijf ligt daarbij op de hoek van een kruising van twee wegen.

3. Het plan

De eigenaar van het varkensbedrijf kiest ervoor om de stallen, schuren inclusief de agrarische elementen zoals de mestplaat en verharding, te slopen. De bestaande karakteristieke Saksische boerderij en een karakteristieke schapenschuur worden daarbij niet gesloopt. Het uiterlijk van de schapenschuur wordt verbeterd door het aanbrengen van wolfseinden en het aanbrengen van een rieten dak. Normaal gesproken is het behouden van schuren in het kader van Rood voor Rood niet mogelijk, maar omdat het hierbij om een karakteristieke schuur gaat die een passende functie krijgt, is behoud toegestaan. Ter compensatie van de sloopkosten en de ruimtelijke investeringen mag de initiatiefnemer een nieuwe woning van maximaal 750 m³ realiseren met daarbij een schuur van 75 m².

Met dit project is het mogelijk om het zicht op het landschap, vanaf de weg, terug te brengen door de stallen te slopen. Dit is dan ook de reden voor het plaatsen van de nieuwe woning achter de bestaande boerderij. De nieuwe woning ligt aan de kruisende weg en past daarmee in een bebouwingslint.

Een andere landschappelijke verbetering is het herstellen van de bestaande eikenlaan langs de noord-zuid gerichte weg. Nu is het zo dat op verschillende plekken in deze laan bomen ontbreken. Met het herstel van de laan wordt een karakteristiek landschapselement versterkt en wordt het beeld van de langgerekte kavels versterkt.

De nieuwe erfvorm (ontstaan door de sloop van de stallen) wordt herkenbaar gemaakt en versterkt door het planten van erfbeplanting (met lichtgroen aangegeven op de inrichtingschets). Daarnaast wordt bij het bestaande erf een nieuwe boomgaard geplant, met hoogstam fruitbomen. De boomgaard wordt op de plek geplant waar in het verleden ook een boomgaard was.

4. Financiële opzet

In Rood voor Rood projecten wordt het realiseren van het plan gefinancierd met de waarde van een woningbouwkavel. De waarde van de woningbouwkavel wordt getaxeerd door een onafhankelijk, erkend taxateur. Daarbij wordt uitgegaan van een standaard kavelgrootte van veelal 1.000 m², om zo een vast uitgangspunt te hebben.

Om het te investeren bedrag te kunnen bepalen wordt uitgegaan van waardestijging, die ontstaat door het toekennen van de bouwbestemming. Om deze waardestijging te berekenen wordt de waarde van de bouwrijpe woningbouwkavel (het getaxeerde bedrag) verminderd met de huidige waarde van de ondergrond op deze locatie en de kosten van het bouwrijp maken.

• waarde bouwrijpe woningbouwkavel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 163.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 3,-- per m ²)	€ 3.000,--
• kosten bouwrijp maken	<u>€ 10.000,-- -/-</u>
Waarde bouwbestemming	€ 150.000,--

De waarde van de bouwbestemming moet worden gebruikt voor het betalen van de sloopkosten en het investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de waarde van de bouwbestemming te verminderen met een deel van de waarde van de te slopen schuren. Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren hoeft namelijk niet geïnvesteerd te worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing wordt door een erkend taxateur bepaald.

De verplichte investering wordt daarmee als volgt bepaald:

• waarde bouwbestemming	€ 150.000,--
• 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 58.000,-- -/-</u>
Verplichte investering	€ 92.000,--

Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de verplichte investering te verminderen met het bedrag voor de kosten van de sloop.

De sloopkosten worden berekend aan de hand van een gestandaardiseerd bedrag van € 25,-- per m² te slopen bebouwing. In dit project wordt in totaal 860 m² gesloopt waarmee het bedrag voor de sloopkosten uitkomt op € 21.500,--.

• Verplichte investering	€ 92.000,--
• Sloopkosten (860 m ² x € 25,--)	<u>€ 21.500,-- -/-</u>
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 70.500,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 70.500,--) bestaan in dit project uit de volgende posten:

• Het restaureren van de bestaande schuur	€ 32.000,--
• Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere.)	€ 3.000,--
◦ aanplant nieuwe singels	
◦ aanplant solitaire bomen	
◦ aanplant boomgaard	
• Asbestsanering	€ 12.500,--
• Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 10.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek	
◦ Bodemonderzoek	
◦ Archeologisch onderzoek	
• Advieskosten	€ 6.000,--
• Landschapsplan	€ 4.000,--
• Legeskosten gemeente	<u>€ 3.000,-- +</u>
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 70.500,--

Het overzicht laat zien dat kosten voor de advisering, de planontwikkeling en de kosten van asbestsanering kunnen worden ingebracht als post onder investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn in dit geval (een deel van) de kosten voor het herstel van de schapenschuur ingebracht. Daarbij gaat het echter uitsluitend om investeringen in het uiterlijk van de bebouwing.

Bij dit Rood voor Rood project kunnen alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de Rood voor Rood locatie zelf worden gedaan. In sommige projecten is het zo dat er geld overblijft nadat alle investeringen (in sloop en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit) zijn gedaan. Dit resterende bedrag wordt dan gestort in een gemeentelijk plattelandsfonds. De gemeente zal die middelen aanwenden voor ruimtelijke en/of landschappelijke verbeteringen in het buitengebied.

5. Meerwaarde

Voor de initiatiefnemer en de verschillende overheden is het belangrijkste voordeel van dit project dat de landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Bovendien wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit op deze locatie. Een derde voordeel is dat karakteristieke bebouwing voor de toekomst wordt behouden, doordat renovatie gedeeltelijk met de waarde van de bouwkaal gefinancierd kan worden.

Naast de landschappelijke voordelen betekent de toepassing van de Rood voor Rood regeling voor de initiatiefnemer ook financieel voordeel doordat hij 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing mag behouden. Dit bedrag hoeft namelijk niet te worden geïnvesteerd.

Rood voor Rood gecombineerd met VAB

1. Uitgangssituatie

De initiatiefnemer bij dit project is eigenaar van een aantal voormalige vleeskuikenstallen met een totale oppervlakte van 2000 m². Deze stallen zijn niet meer in gebruik als vleeskuikenstal en zijn verpauperd. Bovendien doen de stallen afbreuk aan de historische erfstructuur. Verder is op het erf een karakteristieke boerderij aanwezig die ook sterk verpauperd is. Deze boerderij was in het verleden in gebruik als woning met deel, maar heeft in de loop van de tijd een agrarische bestemming gekregen.

De initiatiefnemer gebruikt de locatie voor een nieuwe bedrijfsvoering (grondverzet). Hiervoor is in de huidige situatie praktisch geen ruimte. De initiatiefnemer wil daarom graag de vleeskuikenstallen slopen en een nieuwe, kleinere schuur bouwen. Dit is mogelijk door gebruik te maken van het VAB-beleid. Daarnaast wil de initiatiefnemer de aanwezige karakteristieke boerderij renoveren en opnieuw gebruiken als woning. Dit past binnen de VAB kaders, omdat een nieuwe bestemming gezocht wordt voor karakteristieke agrarische bebouwing waarvoor sloop niet wenselijk is.

2. Het landschap

Het landschap op de locatie van dit Rood voor Rood initiatief is sterk beïnvloed door omliggende beken. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan. De kenmerkende houtwallen zijn op deze locatie echter tot minimaal formaat teruggedrongen. Met toepassing van de Rood voor Rood kaders ontstaat de mogelijkheid om de kenmerkende landschapselementen te herstellen.

3. Het plan

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt er gebruik gemaakt van het beleid voor hergebruik van VAB en van de Rood voor Rood kaders. Op de locatie wordt de voormalige boerderij weer in gebruik genomen als woning. Hierdoor krijgt karakteristieke bebouwing een nieuwe functie en wordt het voor de toekomst behouden. Ook wordt binnen het beleid voor hergebruik van VAB een nieuwe schuur op het bestaande erf gerealiseerd van ongeveer 300 m². Deze oppervlakte geldt binnen de Rood voor Rood kaders als te behouden bebouwing. De schuur is noodzakelijk voor het bedrijf van de initiatiefnemer. Met een nieuwe, passende opslagruimte wordt de verrommeling van het erf tegengegaan. Deze nieuwe schuur wordt in een passende stijl gebouwd en krijgt een landschappelijk verantwoorde plek op het erf.

Verder zal op basis van de Rood voor Rood kaders, de landschapontsierende bebouwing worden gesloopt en zal worden geïnvesteerd in de omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Op dit perceel worden de vleeskuikenstallen en schuren met een totale oppervlakte van ongeveer 2000 m² gesloopt. Aangezien het in verband met stankcirkels van omliggende bedrijven niet mogelijk was om een compensatiewoning op het eigen erf te realiseren, zal dit op een locatie elders gebeuren. Daarbij moet gezocht worden naar een ruimtelijk verantwoorde locatie, bijvoorbeeld aan de rand van een bebouwde kom of aansluitend op lintbebouwing.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de restauratie van de buitenzijde van de karakteristieke voormalige boerderij en uit het verbeteren en herstellen van de kenmerkende landschapselementen. Ook door het slopen van de vleeskuikenstallen ontstaat een landschappelijke verbetering.

Het erf dat met de sloop en de nieuw te bouwen schuur ontstaat, wordt met de aanplant van een eiken hakhoutbosje en een nieuwe houtwal landschappelijk aangekleed. Dergelijke beplanting is karakteristiek voor het landschap in de omgeving van deze locatie. De kleinschaligheid van het landschap wordt verder versterkt door het herstel van verdwenen houtwallen.

4. Financiële opzet

Op een locatie elders wordt de nieuwe bouwkel gerealiseerd. De partij die de nieuwe kavel realiseert, zal aan de initiatiefnemer de waarde van de bouwbestemming betalen, waarmee de initiatiefnemer de verplichte investeringen kan doen.

De bouwrijpe kavel is getaxeerd op € 225.000,--. De waarde van de bouwbestemming komt daarmee op:

• waarde bouwrijpe woningbouwkel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 225.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 5,-- per m ²)	€ 5.000,--
• kosten bouwrijp maken	<u>€ 10.000,-- -/-</u>
Waarde bouwbestemming	€ 210.000,--

Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren hoeft de initiatiefnemer niet te investeren:

• waarde bouwbestemming	€ 210.000,--
• 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 45.000,-- -/-</u>
Verplichte investering:	€ 165.000,--

Omdat een nieuwe schuur gebouwd zal worden van ongeveer 300 m², wordt voor de berekening van de sloopkosten 2.000 m² - 300 m² = 1.700 m² genomen. Voor de berekening van het bedrag dat geïnvesteerd wordt in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent dat het volgende:

• verplichte investering	€ 165.000,--
• sloopkosten (1.700 m ² x € 25,--)	<u>€ 42.500,-- -/-</u>
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 122.500,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 122.500,--) bestaan in dit project uit de volgende posten:

• uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 5.000,--
◦ aanplant hakhoutbosje;	
◦ aanleg houtwal;	
◦ aanplant boomgaard.	
• het restaureren van de (buitenzijde van de) boerderij	€ 78.000,--
• asbestsanering	€ 17.500,--
• advieskosten	€ 4.000,--
• landschapsplan	€ 3.000,--
• onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 10.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek;	

◦ bodemonderzoek;	
◦ archeologisch onderzoek.	
• legeskosten gemeente	€ 5.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 122.500,-

5. Meerwaarde

Door gebruik te maken van het VAB-beleid is het mogelijk de karakteristieke boerderij een nieuwe functie te geven. Met de waarde van de Rood voor Rood compensatiekavel wordt het mogelijk een kwaliteitsslag te maken op het erf en in de directe omgeving.

Rood voor Rood met beperkingen door geluidzonering

1. Uitgangssituatie

De initiatiefnemer in dit project heeft een voormalige melkveehouderij. De schuren en stallen hebben geen functie meer, waardoor de initiatiefnemer van plan is deze te slopen. Daarbij speelt de vraag om een stal te slopen die aan de historische boerderij vast is gebouwd. Het doel is om deze stal te slopen met behoud en herstel van de karakteristieke boerderij.

Een ander uitgangspunt op deze locatie is het verminderen van de geluidsoverlast van de dichtbijgelegen provinciale weg op de huidige boerderij.

2. Het landschap

De projectlocatie ligt op de grens van een beekdal naar een essenlandschap. Op dergelijke locaties vestigden zich van oudsher veel boeren. In drogere delen van de beekdalen werd het vee geweid en de natste percelen werden gebruikt als hooiland. De hoger gelegen gronden werden gebruikt als akker voor het verbouwen van graan. De kwaliteiten van dit bijzondere landschap kunnen door middel van het Rood voor Rood project verder worden verbeterd.

3. Het plan

In dit Rood voor Rood project wordt 1.310 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Om de kosten te dekken is het, met gebruik van het Rood voor Rood beleid, mogelijk om één bouw-kavel te realiseren. Het uitgangspunt bij het realiseren van een bouw-kavel is terugbouwen op de locatie waar wordt gesloopt. In dit geval is dat niet mogelijk, omdat er door de geluidsnormen niet op korte afstand van de provinciale weg gebouwd mag worden. Daarnaast valt een bouw-locatie in het aangrenzende bos af omdat dit binnen de boswet niet mogelijk is. Daarom is er-voor gekozen om de nieuwe woning te realiseren aan de westzijde van het huidige erf.

Bij dit project bestaan de verplichte investeringen onder andere uit het aanleggen van een geluidswal (om de geluidsoverlast van de dichtbij gelegen provinciale weg te verminderen). Doordat de ligboxenstal, die aan de karakteristieke boerderij is vast gebouwd wordt gesloopt kan het oorspronkelijke uiterlijk van de boerderij worden hersteld. De restauratie van de achter-gevel is daarmee onderdeel van de verplichte investeringen. Verder wordt een deel van de naastgelegen agrarische grond omgevormd tot een bomenweide met natuurlijk grasland. Daar-bij wordt de bestemming gewijzigd in natuur.

4 Financiële opzet

De investeringen in Rood voor Rood projecten worden bekostigd uit de waardestijging die ont-staat bij het toekennen van een woonbestemming. Deze waardestijging wordt als volgt bepaald:

• waarde bouwrijpe woningbouw-kavel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 185.000,--
• waarde ondergrond (landbouwgrond à € 4,- per m ²)	€ 4.000,--
• Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -/-
Waarde bouwbestemming	€ 171.000,--

De totale verplichte investeringen bij Rood voor Rood worden berekend door van de kavel-waarde de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde af te trekken. Deze verplichte inves-teringen bestaan uit sloopkosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

• waarde bouwbestemming	€ 171.000,--
• 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 35.000,-- -/-
Totale investering	€ 136.000,--

Na aftrek van de sloopkosten wordt het te investeren bedrag in ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.

• totale investering	€ 136.000,--
• sloopkosten (1.310 m ² x €25,-)	€ 32.750,-- -/-
Investering ruimtelijke kwaliteit	€ 103.250,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

• uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 6.000,--
◦ aanplant singel;	
◦ inrichten natuurlijk grasland	
• het renoveren van gevels achterhuis en hooischuur	€ 48.000,--
• aanleg geluidswal	€ 22.000,--
• waardevermindering grond	€ 10.000,--
• asbestsanering	€ 3.250,--
• onderzoeken bestemmingswijzigingen (met onder andere)	€ 8.000,--
◦ Flora en fauna onderzoek;	
◦ bodemonderzoek;	
◦ archeologisch onderzoek.	
• advieskosten	€ 12.000,--
• legeskosten gemeente	€ 3.000,--
• notariskosten	€ 400,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie	€ 112.650,--

Doordat de bestemming van (een deel van) het naastgelegen perceel agrarische grond wordt gewijzigd in de bestemming natuur, vermindert de waarde van dit perceel. In zulke gevallen kan de waardevermindering van de grond als investering van de ruimtelijke kwaliteit worden aangemerkt. In dit geval is het bedrag voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit hoger dan het bedrag dat vrijkomt met de uitgifte van de compensatiekavel. De initiatiefnemer vult dit tekort aan.

5. Meerwaarde

Met het uitvoeren van dit Rood voor Rood project verbetert het landschap door de sloop van de schuren en het omvormen van agrarische grond naar natuur. Bovendien wordt het mogelijk om de boerderij in de oorspronkelijke staat te herstellen. Daarnaast verbetert het wooncomfort doordat met de aanleg van de geluidswal de geluidsbelasting op de woningen afneemt.

Rood voor Rood met twee slooplocaties

1. Uitgangssituatie

Bij dit project wordt Rood voor Rood toegepast op een historisch boerenerf met verschillende karakteristieke gebouwen. Op het erf zijn een aantal landschapontsierende gebouwen aanwezig die niet langer in gebruik zijn. De initiatiefnemer wil op deze locatie graag het historisch erf met meerdere gebouwen in ere herstellen en de karakteristieke bebouwing daarbij restaureren. Om dit mogelijk te maken wil de initiatiefnemer de landschapontsierende schuren slopen en zo gebruik maken van het Rood voor Rood beleid.

Bij het herstel van het karakteristieke erf is het in dit geval van belang dat het erf uit meerdere passende gebouwen blijft bestaan. Om dat te realiseren wil de eigenaar twee nieuwe woningen realiseren. De hoeveelheid landschapontsierende bebouwing op deze locatie is niet voldoende om een tweede kavel te realiseren. Daarom is in overleg met de gemeente een tweede locatie, met te slopen landschapontsierende bebouwing, bij dit plan betrokken.

Op het karakteristieke erf, waar de woningen worden gerealiseerd (locatie 1), zal 1.620 m² worden gesloopt. Op de tweede slooplocatie (locatie 2) wordt 890 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

2. Het landschap

De projectlocatie (locatie 1) is landschappelijk erg interessant. Deze locatie bevindt zich in een kampenlandschap aan de rand van een Essenlandschap. De belangrijkste kenmerken van het kampenlandschap zijn hoogteverschillen op korte afstand van elkaar. Om het vee te beschermen werden de kampen omgeven door hagen of houtwallen. Hierdoor ontstond een landschap met een gesloten karakter. Het aansluitende Essenlandschap wordt gekenmerkt door de grote bouwlanden. Afzonderlijke perceelsscheidingen zijn hier nauwelijks zichtbaar in het landschap, zodat de essen qua beeld open zijn.

3. Het plan

Op het karakteristieke erf (locatie 1) worden allereerst de (buitenzijde van de) karakteristieke gebouwen gerestaureerd. Met toepassing van de Rood voor Rood kaders worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan één in de vorm van herbouw van een karakteristieke schuur. Deze karakteristieke schuur zal grotendeels worden gesloopt en in dezelfde stijl worden herbouwd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De tweede nieuwe woning zal in dezelfde karakteristieke stijl worden gebouwd, waarbij deze woning qua grootte ondergeschikt is aan de boerderij.

Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing, de herbouw van de schuur en de nieuwbouw van een woning wordt het erfensemble hersteld. Dat wil zeggen dat een voor deze locatie karakteristieke erfvorm met meerdere gebouwen aan de rand van een es, wordt hersteld. Karakteristieke landschapselementen, zoals bestaande houtwallen worden hersteld en versterkt.

Verder wordt op locatie 1 vastgelegd dat op de akker (op de es) de komende jaren graan, zoals rogge, tarwe of spelt (geen maïs!), geteeld gaat worden zoals dit vroeger ook op de essen gebruikelijk was. Op locatie 2 wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd doordat in dit gebied landschapontsierende bebouwing verdwijnt. De locatie van de te slopen bebouwing wordt ingericht als weide.

4. Financiële opzet

Doordat in dit geval met twee slooplocaties gewerkt wordt, is in de financiële constructie de verdeling van het te investeren bedrag opgenomen. De eigenaar van locatie 1 (waar gebouwd wordt) zal aan de eigenaar van locatie 2 de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 betalen. Daarnaast zal een deel van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan op locatie 2. Deze investeringen worden daarbij ook betaald door de eigenaar van locatie 1.

In een Rood voor Rood project waarbij twee slooplocaties met twee eigenaren betrokken zijn, wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd welk bedrag wordt betaald voor de inbreng van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

De waarde van de bouwbestemmingen wordt als volgt bepaald:

- | | |
|--|-----------------|
| • waarde twee bouwrijpe woningbouwkavels (getaxeerd, 2 x 1000 m ²) | € 460.000,-- |
| • waarde ondergrond (erf à € 13,-- per m ²) | € 26.000,-- |
| • kosten bouwrijp maken | € 20.000,-- +/- |

Waarde twee bouwbestemmingen	€ 414.000,-
------------------------------	-------------

- | | |
|--|-----------------|
| • Waarde twee bouwbestemmingen | € 414.000,-- |
| • 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van te slopen bebouwing locatie 1 | € 50.400,-- +/- |
| Verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1) | € 363.600,-- |

Om het bedrag te bepalen dat moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, worden de sloopkosten van beide locaties en de gecorrigeerde vervangingswaarde van locatie 2 van de verplichte investeringen afgetrokken:

• verplichte investeringen (door eigenaar locatie 1)	€ 363.600,--
• locatie 1	
◦ sloopkosten (1.620 m ² x € 25,--)	€ 40.500,--
• locatie 2	
◦ loopkosten (890 m ² x € 25,--)	€ 22.250,--
• vrij te besteden deel (30% van g.v.w.)	€ 11.800,-- -/-
Gereserveerd voor investeringen ruimtelijke kwaliteit:	€ 289.050,--

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (€ 289.050,-) zijn verdeeld over de twee locaties en bestaan in dit project uit de volgende posten:

• locatie 1	
◦ Uitvoeren landschappelijke herinrichting (met onder andere)	€ 23.000,--
– aanplant hakhoutbosje;	
– aanleg houtwal;	
– aanplant boomgaard.	
◦ Het restaureren van karakteristieke bebouwing	€ 173.000,--
◦ Asbestsanering	€ 16.000,--
◦ Graanakker (inkomstenderving)	€ 39.050,--
◦ Landschapsplan	€ 3.000,--
• locatie 2	
◦ Uitvoeren landschappelijke herinrichting	€ 6.000,--
◦ Advieskosten:	€ 13.000,--
◦ Legeskosten gemeente:	€ 6.000,--
◦ Onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.)	€ 9.000,--
– Flora en fauna onderzoek	
– Bodemonderzoek	
– Archeologisch onderzoek	
• Notariskosten	€ 1.000,-- +
Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit	€ 289.050,--

5. Meerwaarde

Met het op deze manier toepassen van Rood voor Rood, wordt op twee locaties de landschapontsierende bebouwing gesloopt. De mogelijkheden die de twee woningbouwbestemmingen bieden op het erf van locatie 1, dragen vervolgens bij aan het herstellen van het karakteristieke erf.

Met de waarde die ontstaat bij het realiseren van de woningen worden op beide locaties landschappelijke verbeteringen gedaan. Dit vertaalt zich onder andere in het restaureren van bebouwing, het realiseren van een graanakker op de eskop en het aanleggen en herstellen van verschillende landschapselementen.

Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing

1. Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing

Rood voor Rood biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan de verplaatsing van een intensieve veehouderij of de verplaatsing van een gemengd bedrijf met een intensieve tak. Voorwaarde daarbij is dat er een ruimtelijk probleem mee opgelost wordt. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om een stankprobleem waarbij een woning of dorp hinder ondervindt van een intensieve veehouderij of de ligging van een intensieve veehouderij in de Ecologische Hoofdstructuur of in een Robuuste Verbindingszone waardoor natuurontwikkeling en/of recreatieve ontwikkelingen worden belemmerd.

2. Uitgangssituatie

In dit project ligt het intensieve veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer in een kleine kern en binnen een robuuste verbindingszone buiten het reconstructiegebied. Op het bedrijf houdt de initiatiefnemer ruim 400 fokzeugen. De totale oppervlakte van de stallen op deze locatie be-

draagt 1.200 m². Door de aanwezigheid van de veehouderij ontstaat stankoverlast in het dorp. Het gaat om een overbelaste stanksituatie. Het verplaatsen van het bedrijf maakt realisatie van recreatieve ontwikkelingen mogelijk en leidt tot verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Plan

Het oplossen van dit ruimtelijke probleem maakt dat een deel van de verplaatsingskosten kan worden gecompenseerd middels het Rood voor Rood beleid. Daarom is de eigenaar bereid zijn bedrijf te verplaatsen naar een geschikte locatie in een landbouwontwikkelingsgebied. Een deel van de kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing kunnen daarbij worden gecompenseerd door middel van de regeling Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing.

4. Financiële uitwerking

Bij Rood voor Rood met verplaatsing gelden dezelfde voorwaarden als bij reguliere Rood voor Rood projecten. Dat betekent dat minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden, waarvoor één bouwka­vel gerealiseerd mag worden.

• Waarde bouwrijpe woningbouwka­vel (getaxeerd, 1000 m ²)	€ 225.000,--
• Waarde ondergrond (landbouwgrond à € 4,-- per m ²)	€ 4.000,--
• Kosten bouwrijp maken	€ 10.000,-- -/-

Waarde woningbouwbestemming	€ 211.000,--
-----------------------------	--------------

Om de kosten van de verplaatsing te dekken mag één woningbouwka­vel extra gerealiseerd worden. Met de waarde van in totaal twee woningbouwbestemmingen kan geïnvesteerd worden in de verplaatsing van het bedrijf.

De waarde van de twee bouwbestemmingen moet vergeleken worden met de maximale bijdrage die theoretisch via de VIV verkregen kan worden. De bijdrage in de bekostiging van de verplaatsing met Rood voor Rood mag namelijk niet groter zijn dan (rekentechnisch) volgens de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) mogelijk zou zijn. Wanneer er van de waarde van twee bouwbestemmingen, na aftrek van de verplaatsingskosten berekend volgens VIV, een deel resteert, dan moet dit geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Waarde twee woningbouwbestemmingen (2 x € 211.000,--)	€ 422.000,--
---	--------------

Berekeningsmethode VIV³

De verplaatsingskosten via VIV bestaan uit 100% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de sloopkosten en verhuiskosten. Dat in de rekenmethode van de VIV de sloopkosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn opgenomen betekent dat deze niet nog eens apart berekend worden (zoals in reguliere Rood voor Rood projecten). De verhuiskosten kunnen als kosten worden gerekend tot € 500,- per NGE met een maximum van € 100.000,-. Dit bedrijf heeft een economische grootte van ongeveer 110 NGE, waarmee de maximaal declarabele verhuiskosten € 55.000,-- bedragen.

³ Alleen om te bepalen welke waarde te behalen is via de VIV regeling. Bij bepalen van het aantal bouwka­vels geldt nog steeds de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde.



Er resulteert een bijdrage van € 295.000,-- voor het verplaatsen van het bedrijf en het slopen van de VAB op de oude locatie.

Investering Ruimtelijke kwaliteit

Voor de investering ruimtelijke kwaliteit resteert het volgende bedrag:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • waarde twee woningbouwbestemmingen | € 422.000,-- |
| • kosten verplaatsing VIV | € 295.000,-- -/- |

Investering Ruimtelijke kwaliteit	€ 127.000,--
-----------------------------------	--------------

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan in dit project uit de volgende posten:

- | | |
|---|--------------|
| • uitvoeren landschappelijke herinrichting (met o.a.) | € 23.000,-- |
| ◦ aanplant bos | |
| ◦ inrichten natuurlijk grasland | |
| • waardevermindering grond omvorming natuur (+/- 3 ha.) | € 62.000,-- |
| • het aandeel asbestsanering van de sloopkosten | € 9.200,-- |
| • onderzoeken bestemmingswijzigingen (met o.a.) | € 9.000,-- |
| ◦ Flora en fauna onderzoek | |
| ◦ Bodemonderzoek | |
| ◦ Archeologisch onderzoek | |
| • advieskosten | € 14.000,-- |
| • legeskosten gemeente | € 7.200,-- |
| • notariskosten | € 2.600,-- + |
| Totale investeringen ruimtelijke kwaliteit op locatie | € 127.000,-- |

5. Meerwaarde

In dit voorbeeld van Rood voor Rood met verplaatsing valt te zien dat een deel van de waarde van de woningbouwkavels gebruikt wordt voor investeringen in landschappelijke verbeteringen. De belangrijkste meerwaarde bestaat uit de milieu- en natuurwinst die ontstaat doordat een bedrijf verplaatst waardoor een stankprobleem wordt opgelost en gewenste recreatieve ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien kan de initiatiefnemer op een nieuwe, betere locatie een duurzaam en perspectiefvol bedrijf voortzetten.

Bijlage 5

Begrippenlijst

Bouwblok

Deel van het bestemmingsplan voor de vestiging van landbouwbedrijf met toebehoren zoals een bedrijfswoning, erf, beplanting, et cetera.

Es

Historisch bouwland om of buiten dorpen op de zandgronden. In de loop der jaren opgehoogd door het gebruik van het potstalsysteem.

Extensiveringsgebied

In een extensiveringsgebied is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk in het kader van de reconstructie. De ligging van extensiveringsgebieden sluit aan bij de kwetsbare bos- en natuurgebieden.

Intensieve veehouderij

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

Karakteristiek

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebouwing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

Kamp

Oude particuliere akker buiten de es. Vaak gelegen op een zandkop en in de loop der jaren opgehoogd door het gebruik van vaste dierlijke mest.

Landbouwontwikkelingsgebied

In een landbouwontwikkelingsgebied ligt het primaat bij de intensieve veehouderij. Een landbouwontwikkelingsgebied voorziet geheel of gedeeltelijk in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij, of zal daar in het kader van de reconstructie in voorzien.

Landschapsontsierend

Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

Nevenactiviteit

Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet een organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit moet binnen de inrichting of in de onmiddellijke omgeving ervan plaatsvinden.

NGE

Nederlandse Grootte Eenheid. Maat voor de economische omvang van landbouwbedrijven. Voor een volwaardig gezinsinkomen moet een landbouwbedrijf gemiddeld ongeveer 70 nge groot zijn.

Omgevingsfactoren

Hiertoe kunnen alle ruimtelijke en milieufactoren gerekend worden die van invloed zijn op ontwikkelingen in het buitengebied. Bijvoorbeeld geluid, bodemkwaliteit en flora & fauna, maar ook (cultuur)historische lijnen en patronen.

Ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment neemt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In dit geval wordt gebruik gemaakt van drie bouwstenen: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is bijvoorbeeld één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van een gebied, en omgekeerd.

VAB

Vrijkomende agrarische bebouwing.

Verbreding

Alternatieve inkomensbronnen, zoals agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, streekproducten en landbouw en zorg, bieden agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief.

Versnippering

Proces in het landschap waarbij eerder aaneengesloten natuurgebieden worden verkleind en de onderlinge afstand tussen deze gebieden wordt vergroot (als gevolg van intensieve landbouw, aanleg van infrastructurele werken enz.).

VIV

Verplaatsingregeling Intensieve Veehouderij, opengesteld door de provincie Overijssel. Deze regeling is van toepassing op een bepaald aantal agrariërs met intensieve veehouderij in het extensiveringsgebied.

Verwevingsgebied

Een verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

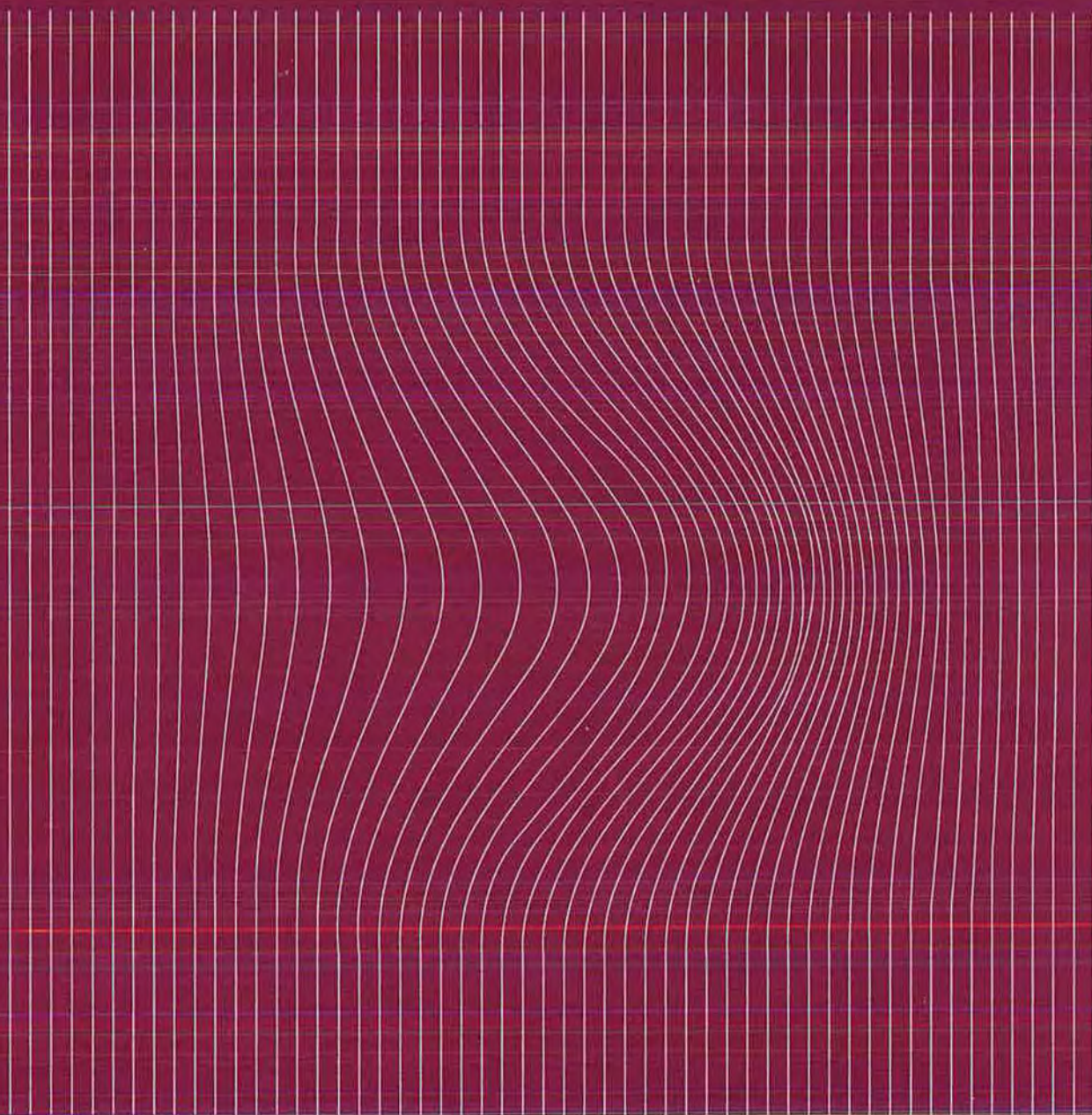
Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7484.4	82992		Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks;										
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013	0	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		Ki-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.o. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden; p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	- Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141	- Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902	- Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129	- Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	B Binden	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813	- Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814	- Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293	- Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
362	321	- Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322	- Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991	- Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	- PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats; b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-										
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454	- Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.5	45205	- Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453	- Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0 Benzineservicestations:										
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-										
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622	- Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634	- Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5135	4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m³	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4 zand en grind:										
5153.4	46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m³	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m³	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0 Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-										
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5246/9	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
55	55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
554	563	2 Discotheken, muziekcafés	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	- VERVOER OVER LAND										
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-										
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
80	85	- ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-										
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
853	871	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LICHT
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	D	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	D	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en vervenijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		



Govert Flinckstraat 31 t. 038 421 68 00
8021 ET Zwolle info@witpaard.nl
Postbus 1158 **www.witpaard.nl**
8001 BD Zwolle