

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen	3352090		8 februari 2022

Geachte heer/mevrouw,

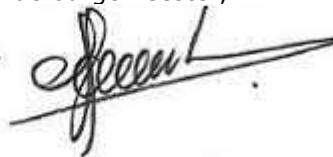
Door het college is besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen en het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om de gemeenteraad over dit besluit te informeren. Derhalve ontvangt u voorliggend schrijven met als bijlagen de toelichting, regels en verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen in te dienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen en een reactie daarop aan u voorgelegd ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis

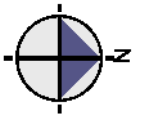
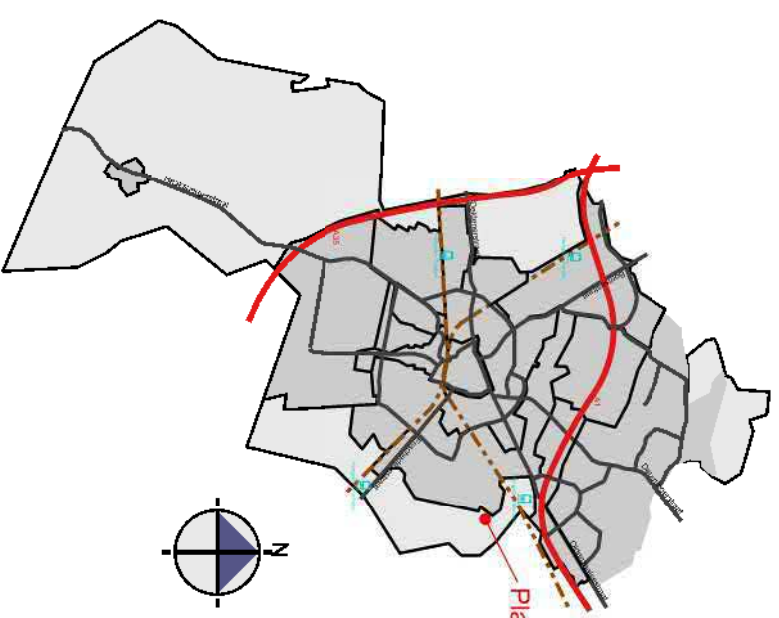


De heer S.W.J.G Schelberg

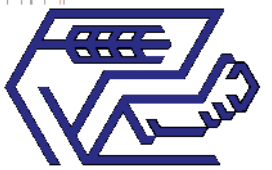
Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074



Gemeente Hengelo
 7520 DS 18
 www.hengelo.nl



Gemeente Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,

herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & W

raad

getekend

R. Voorhaar

R. Voorhaar

datum

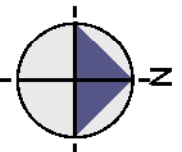
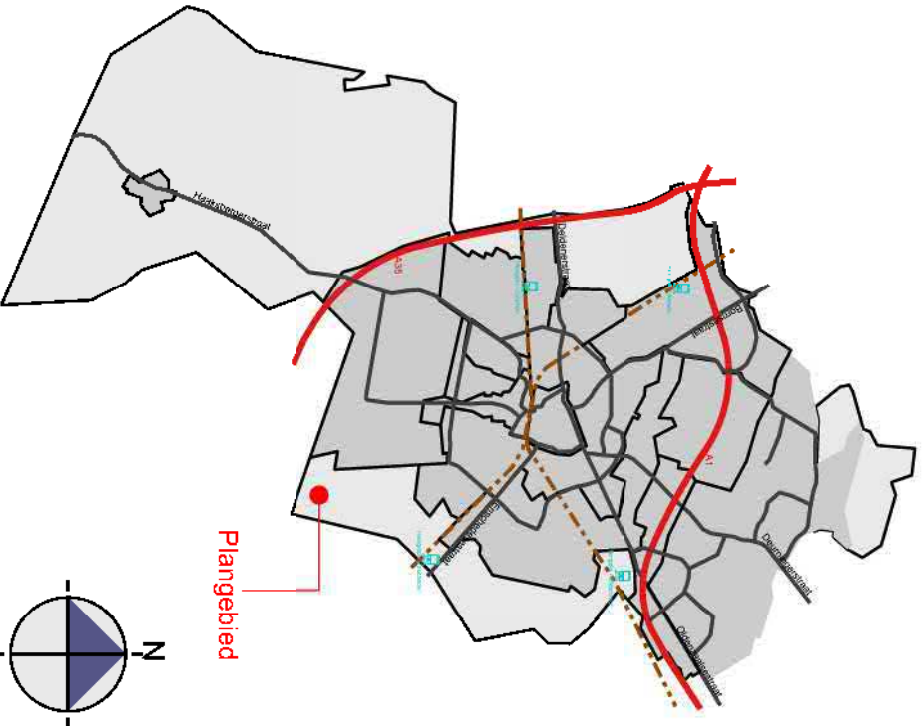
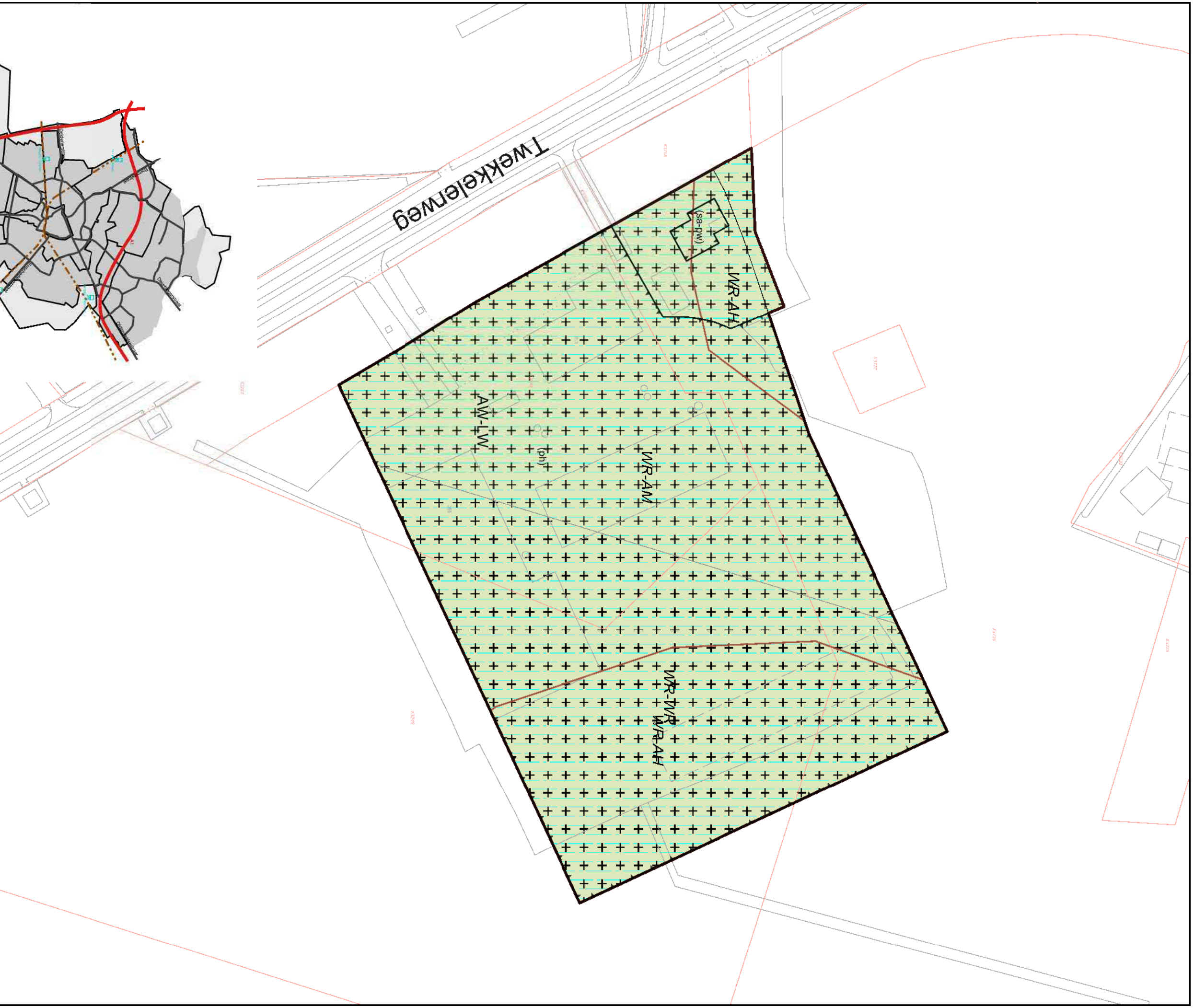
07-10-2021

27-01-2022

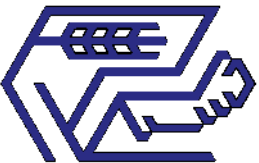
schaal 1:1000

formaat A3

blad nr : 1-19



Gemeente Hengelo
 Postbus 18
 7550 AA
 www.hengelo.nl



**Gemeente
 Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,

herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

getekend

R. Voorhaar

R. Voorhaar

datum

07-10-2021

27-01-2022

schaal 1:1000

formaat A3

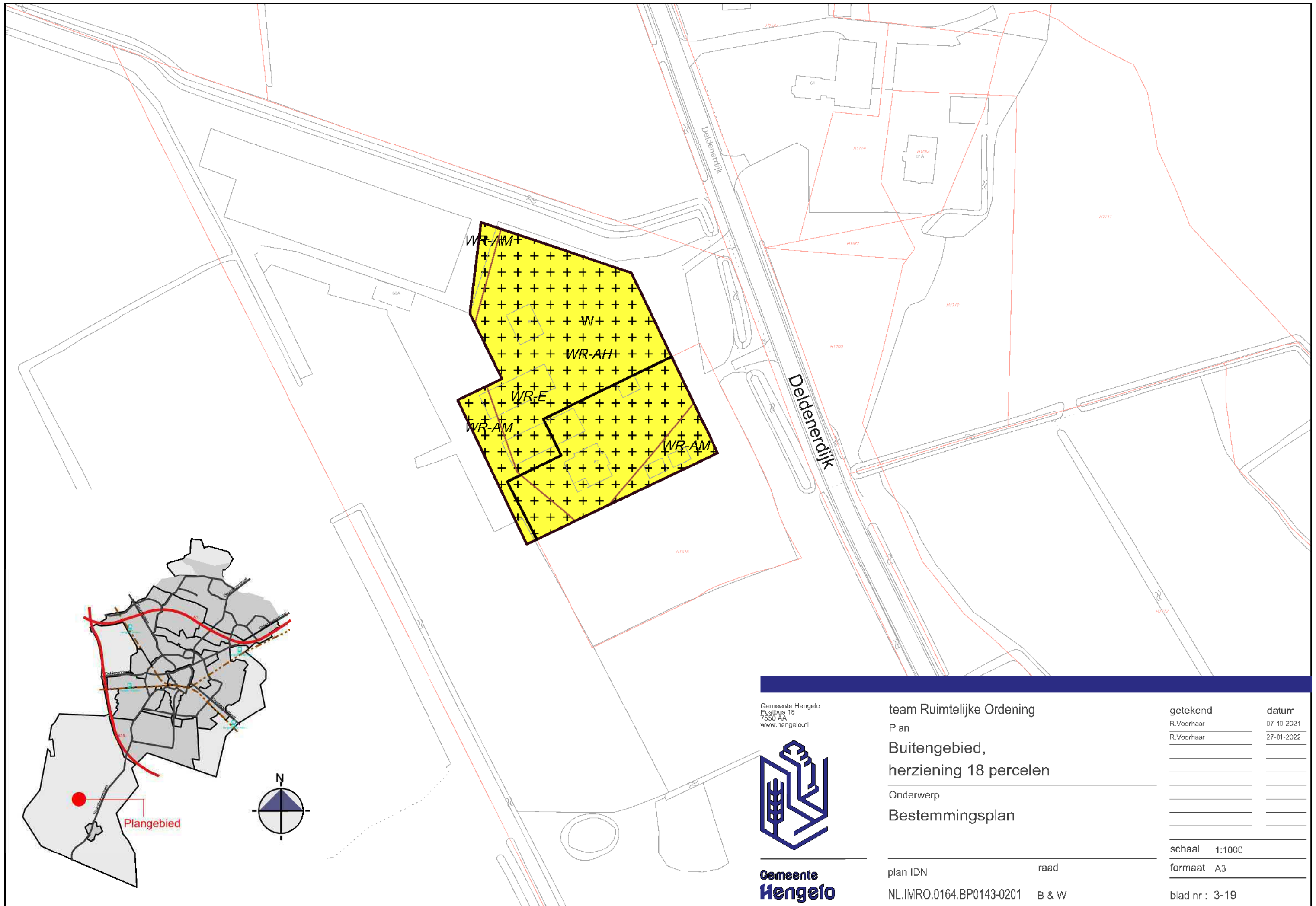
blad nr : 2-19

plan IDN

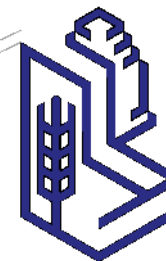
NL.IMRC.0164.BF0143-0201

raad

B & W



Gemeente Hengelo
 Postbus 18
 7550 AA
 www.hengelo.nl



**Gemeente
 Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan
 Buitengebied,
 herziening 18 percelen

Onderwerp
 Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201

raad

B & W

getekend

R.Voorhaar
 R.Voorhaar

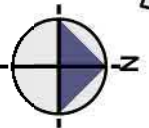
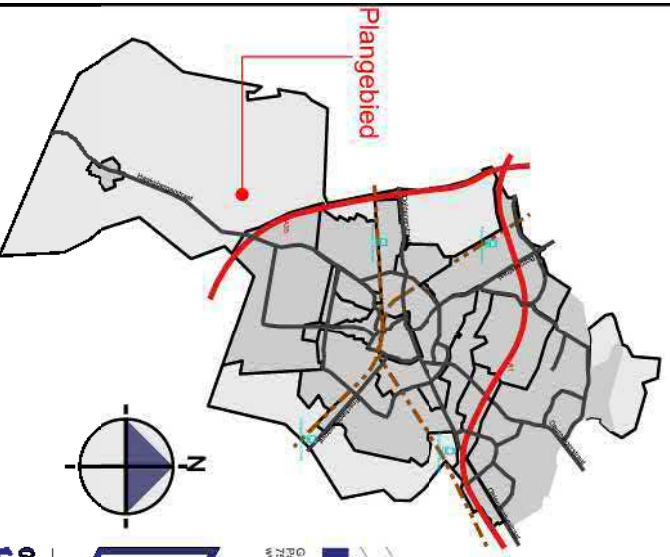
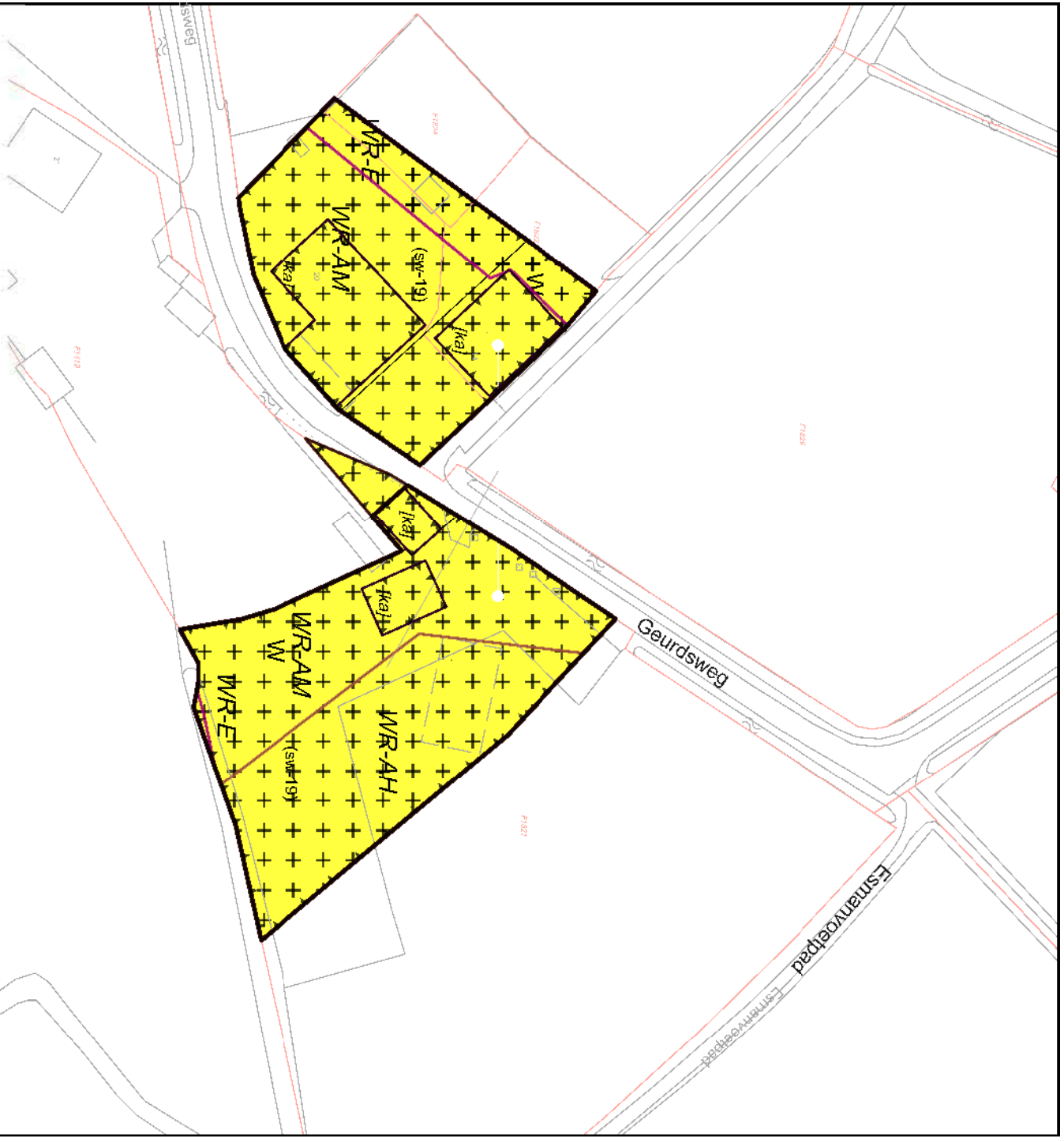
datum

07-10-2021
 27-01-2022

schaal 1:1000

formaat A3

blad nr : 3-19



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7520 AA Hengelo
www.hengelo.nl

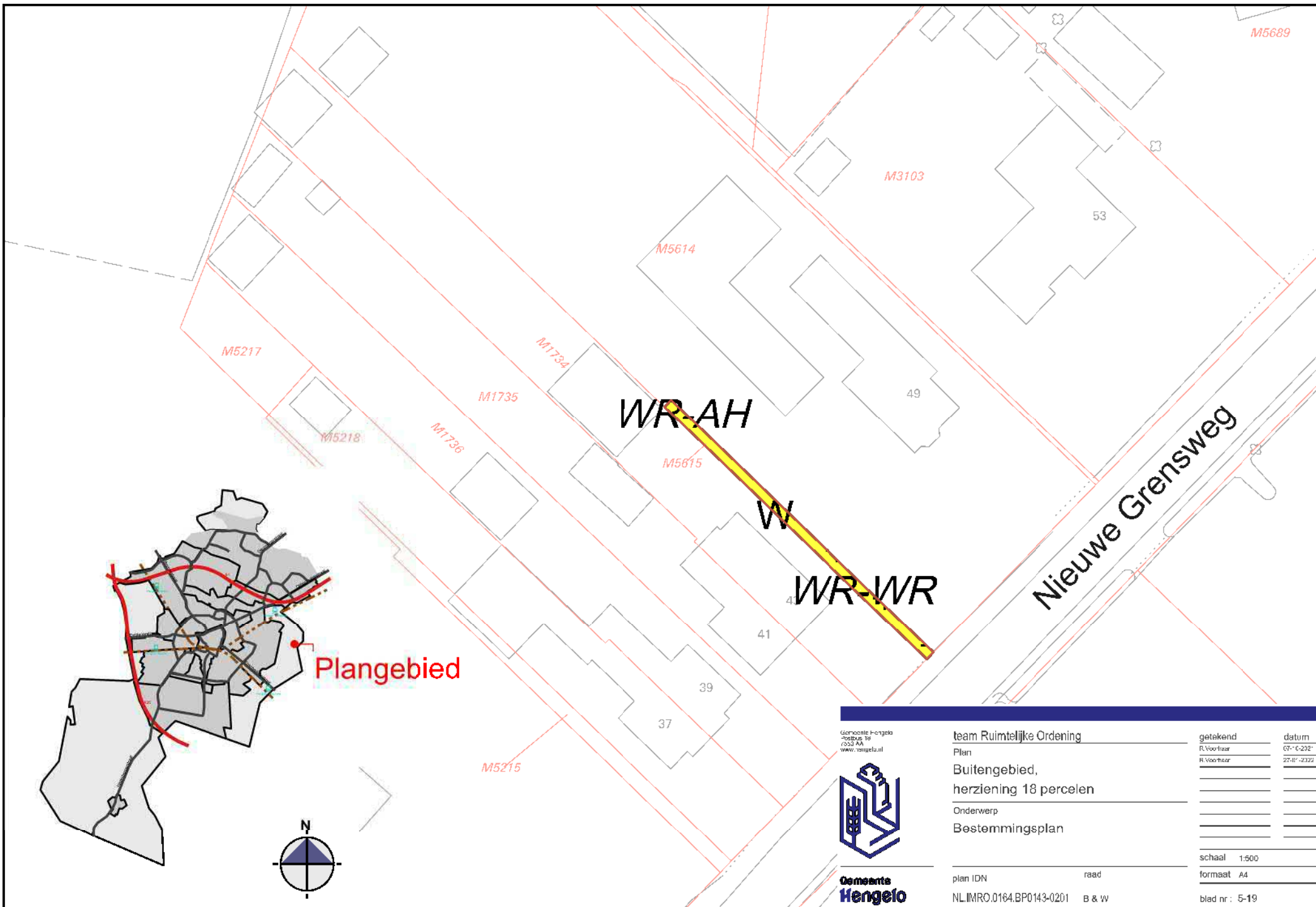
**Gemeente
Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening
Plan
Buitengebied,
herziening 18 percelen
Onderwerp
Bestemmingsplan

plan IDN raad
NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & W

getekend	datum
R. Vondelaar	07-13-2021
R. Vondelaar	27-05-2022

schaal 1:1000
formaat A4
blad nr.: 4-19



M5689

M3103

53

M5614

49

M5217

M1734

WR-AH

M1735

M5218

M1736

M5615

W

WR-WR

Nieuwe Grensweg

41

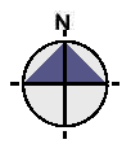
41

39

37

M5215

Plangebied



Gemeente Hengelo
Postbus 10
7200 AA
www.hengelo.nl



**Gemeente
Hengelo**

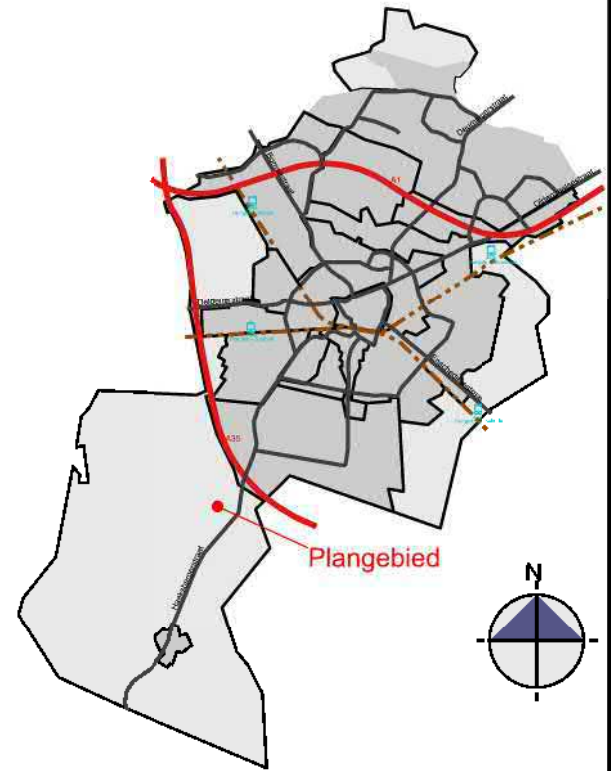
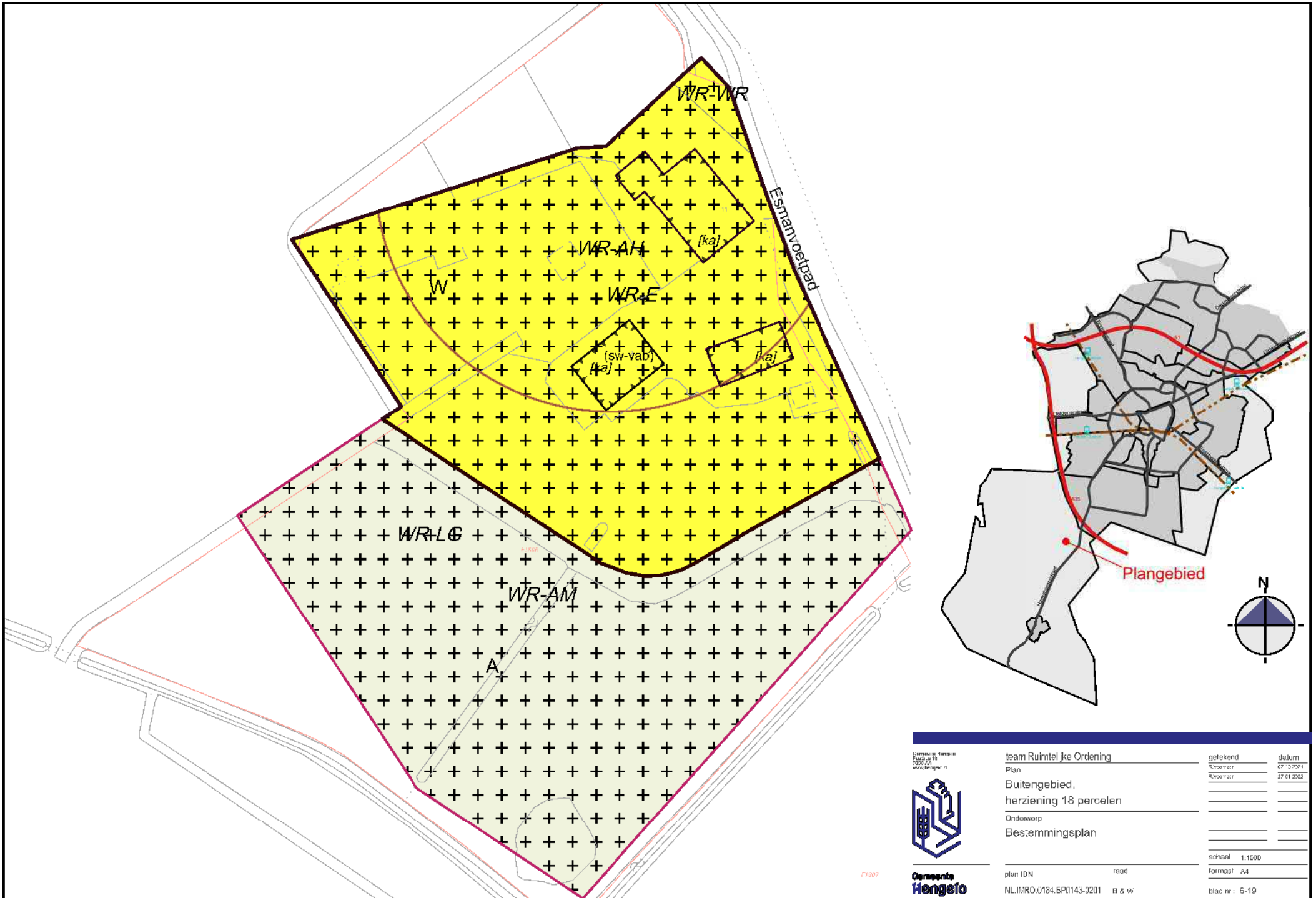
team Ruimtelijke Ordening

Plan
Buitengebied,
herziening 18 percelen
Onderwerp
Bestemmingsplan

plan IDN raad
NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & w

getekend	datum
R.Voorhaar	07-10-2021
R.Voorhaar	27-01-2022

schaal 1:600
formaat A4
blad nr : 5-19



Gemeente Hengelo
 Eindhoven 18
 7520 LZ
 wijk18engelo-1



**Gemeente
Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

getekend

Rijsema

Rijsema

datum

07-07-2014

27-01-2012

schaal 1:1200

formaat A4

plan IDN

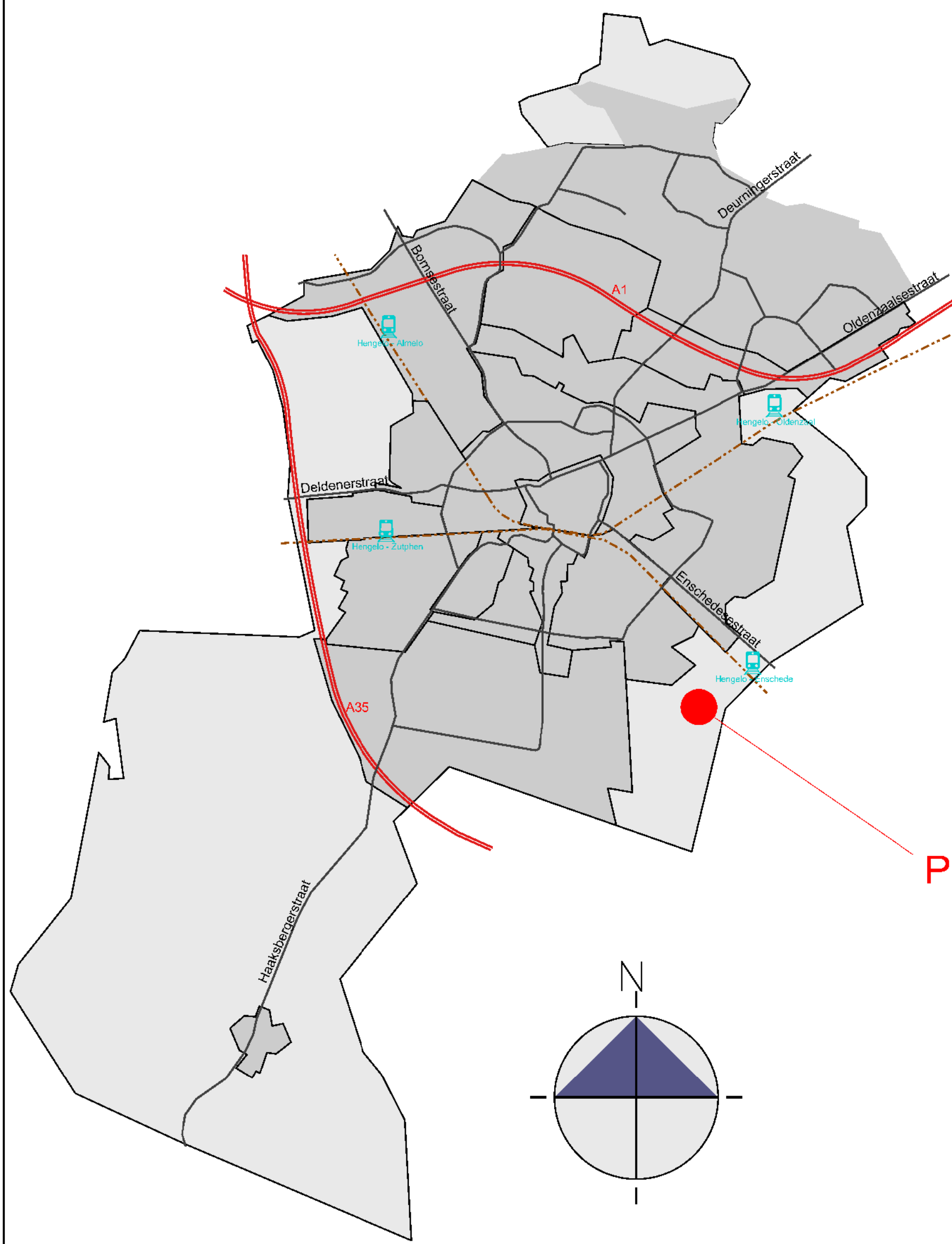
raad

NL.IMRO.0164.6P0143-0201

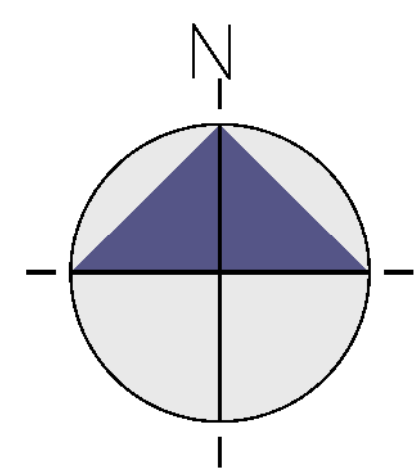
B & W

blac nr : 6-19

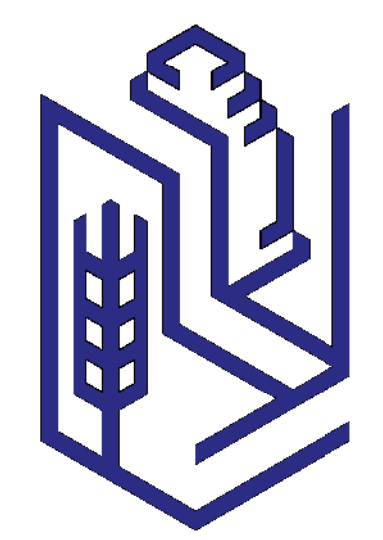
F1907



Plangebied



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan
Buitengebied,
herziening 18 percelen

Onderwerp
Bestemmingsplan

plan IDN
NL.IMRO.0164.BP0143-0201

raad
B & W

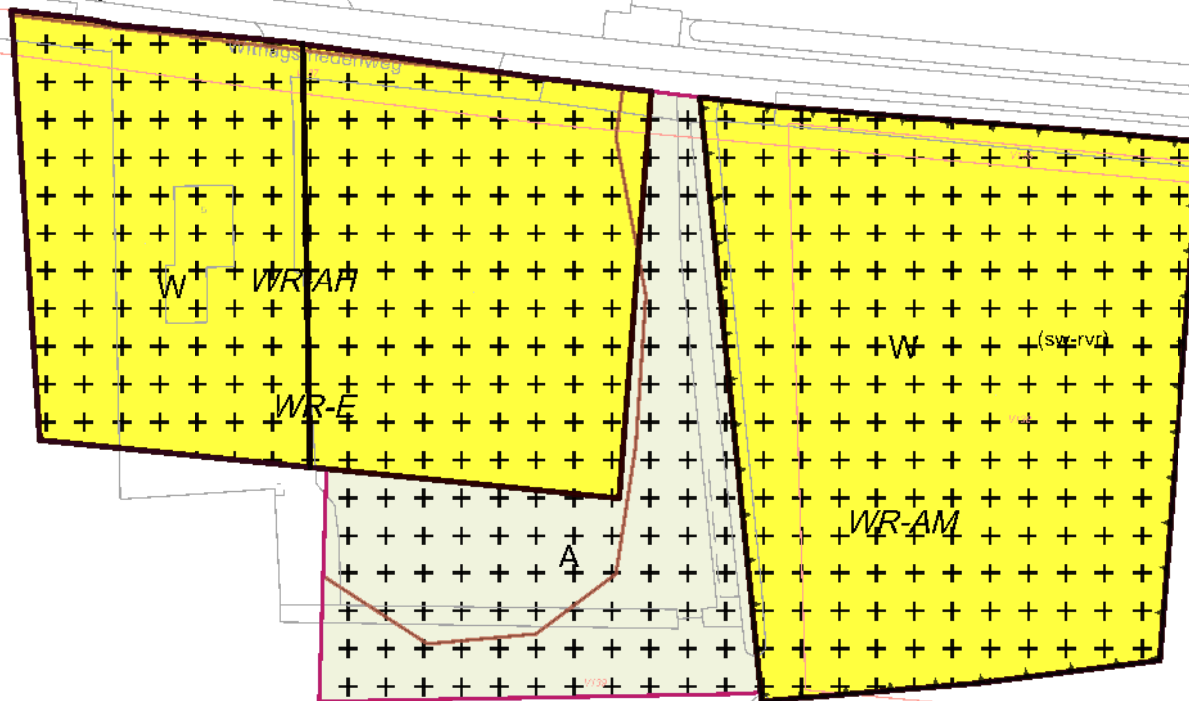
getekend	datum
R.Voorhaar	11-10-2021
R.Voorhaar	27-01-2022

schaal 1:1000

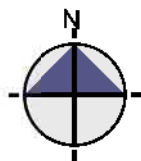
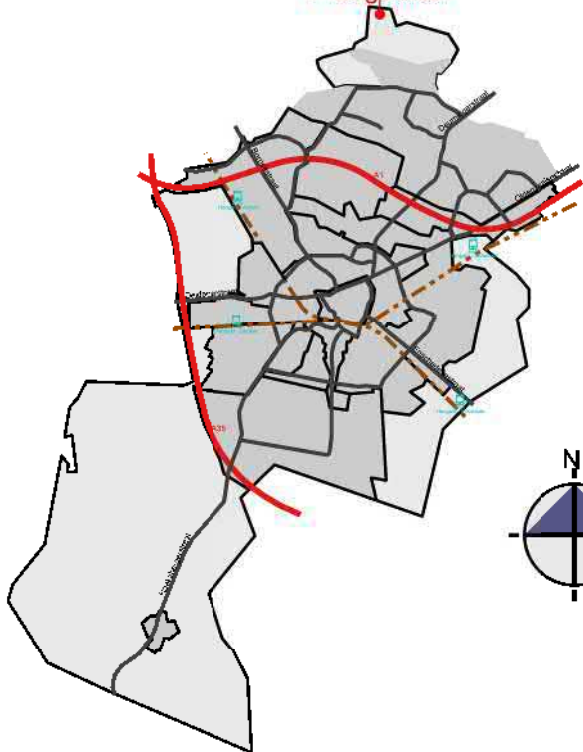
formaat A1

blad nr : 7-19

Withagsmedenweg



Plangebied



Gemeente Hengelo
 Postbus 18
 7550 AA
 www.hengelo.nl



**Gemeente
 Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
 herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201

raad

B & W

getekend

R.Voorhaar

R.Voorhaar

schaal 1:1000

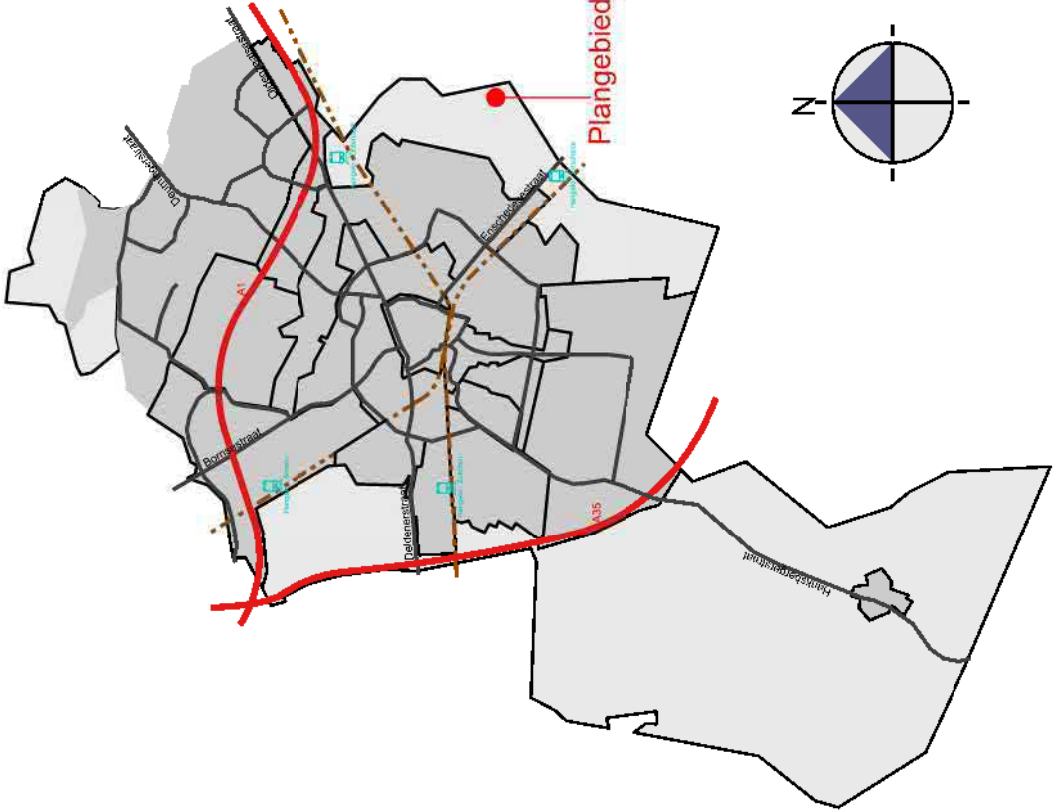
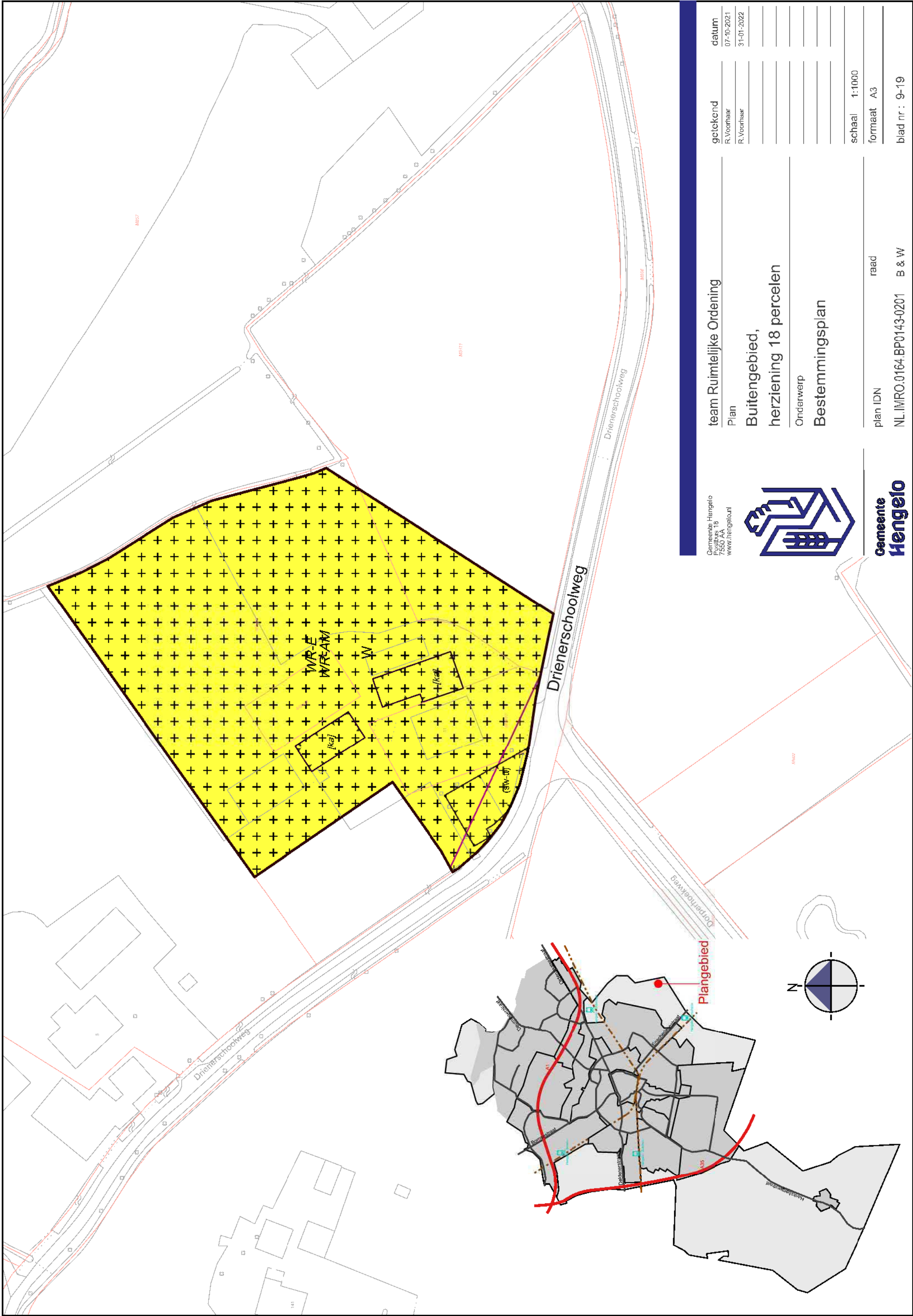
formaat A4

blad nr : 8-19

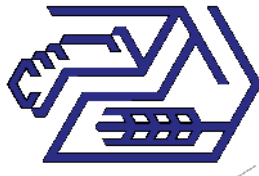
datum

07-10-2021

28-01-2022



Gemeente Hengelo
 Postbus 16
 7550 AA
 www.hengelo.nl



**Gemeente
 Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

**Buitengebied,
 herziening 18 percelen**

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & W

getekend

R.Voorhaar
 R.Voorhaar

datum

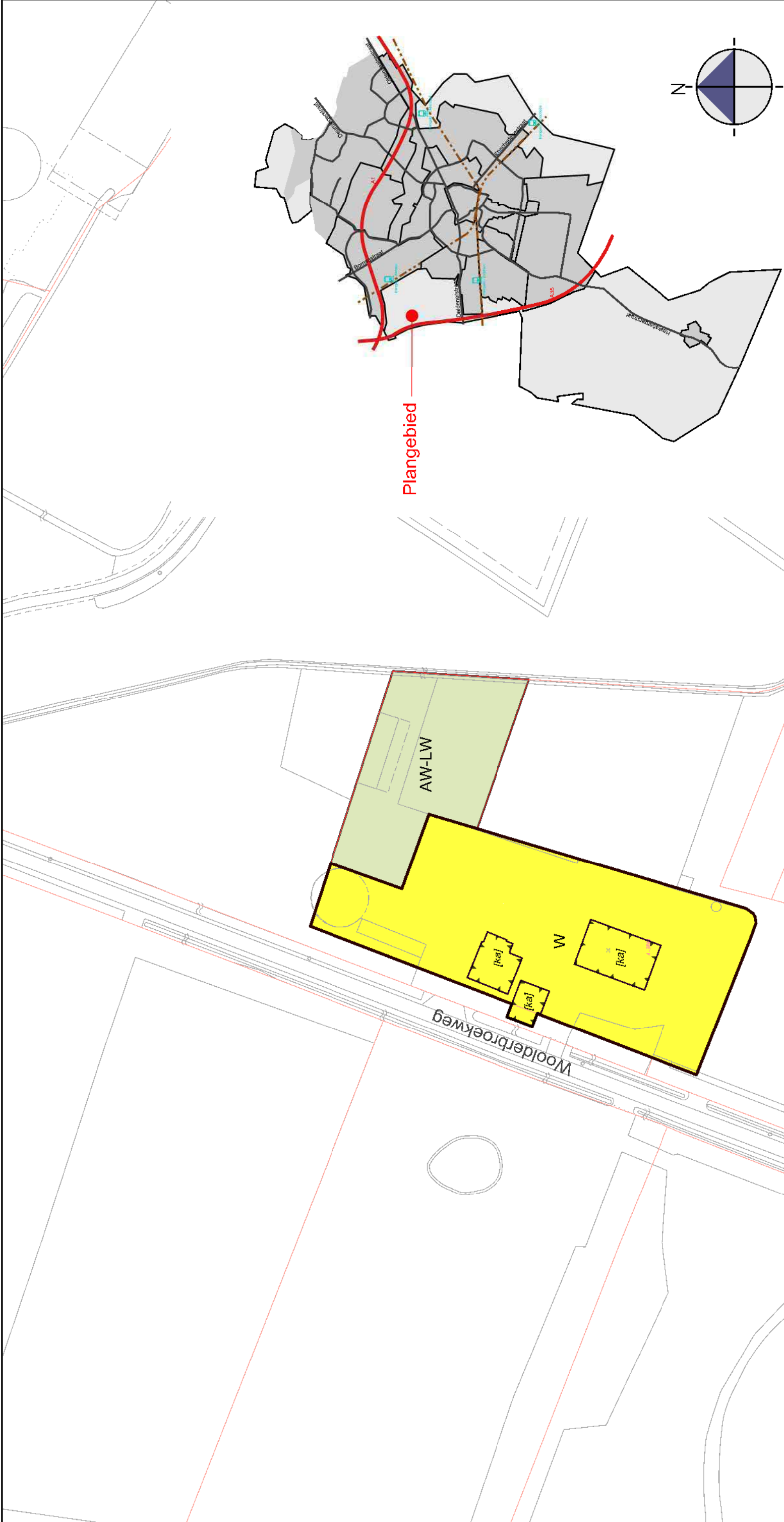
07-10-2021
 31-01-2022

schaal 1:1000

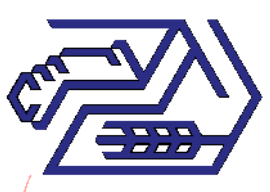
formaat A3

blad nr : 9-19

raad



Gemeente Hengelo
 Postbus 16
 7550 AA
 www.hengelo.nl



Gemeente Hengelo

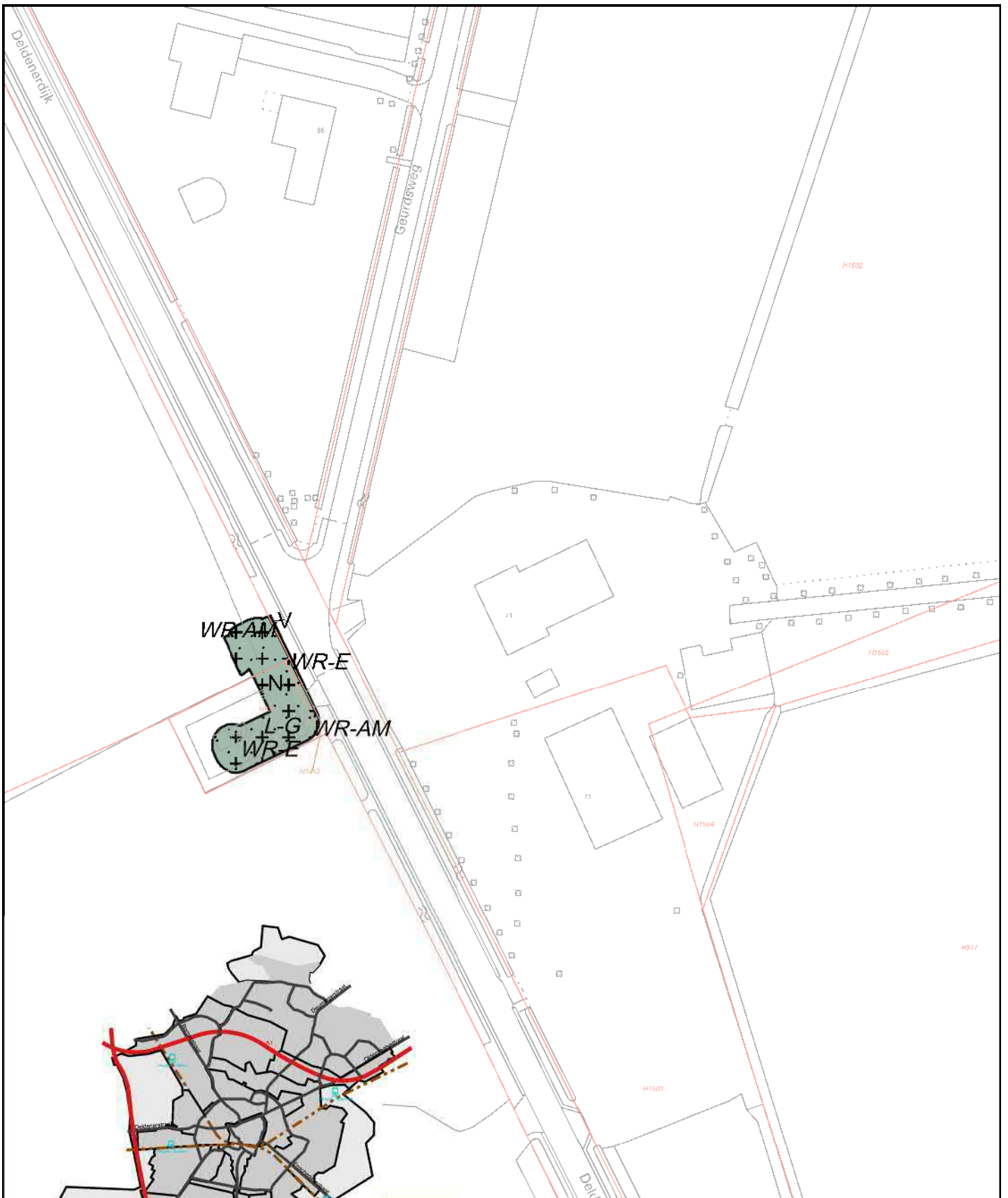
team Ruimtelijke Ordening
 Plan
**Buitengebied,
 herziening 18 percelen**
 Onderwerp
Bestemmingsplan

getekend
 R.Voorhaar
 R.Voorhaar

datum
 11-10-2021
 28-01-2022

schaal 1:1000
 formaat A3
 blad nr : 12-19

plan IDN raad
 NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & W



Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA
www.hengelo.nl



**Gemeente
Hengelo**

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201

raad

B & W

getekend

R.Voorhaar

R.Voorhaar

datum

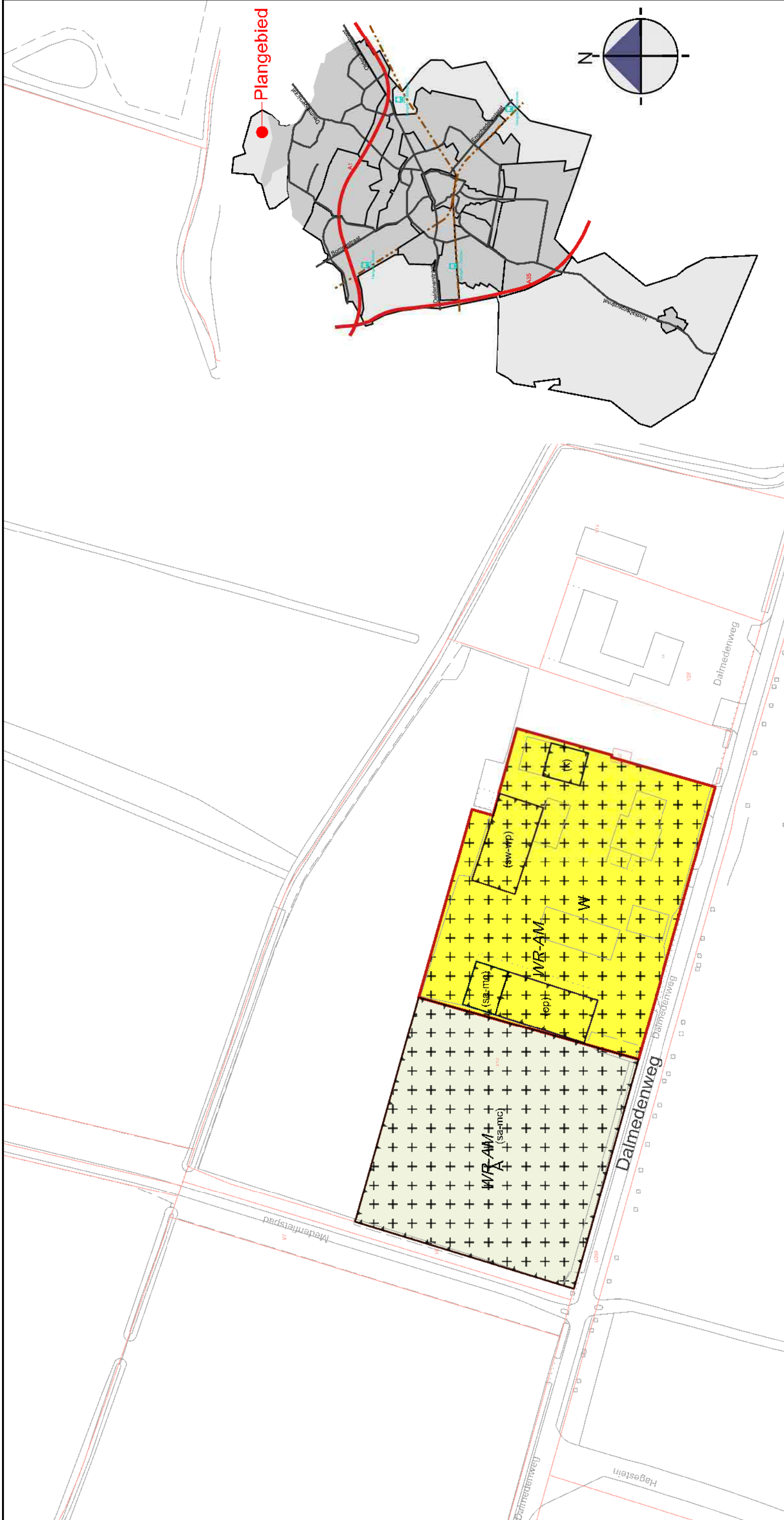
11-13-2021

31-01-2022


schaal 1:1000

formaat A4

blad nr : 13-19



Gemeente Hengelo
 Postbus 18
 7550 AA
 www.hengelo.nl



Gemeente Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan **Buitengebied, herziening 18 percelen**

Onderwerp **Bestemmingsplan**

plan IDN **NL.IMRO.0164.BP0143-0201**

raad **B & W**

getekend **R.Voorhaar**

datum **11-10-2021**

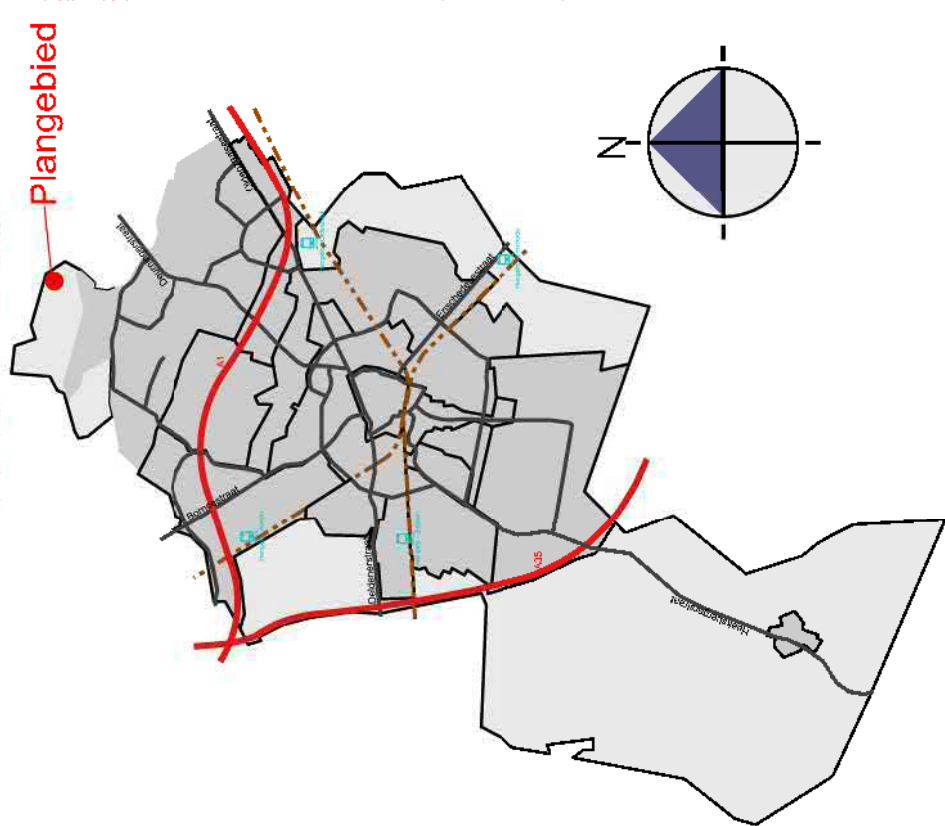
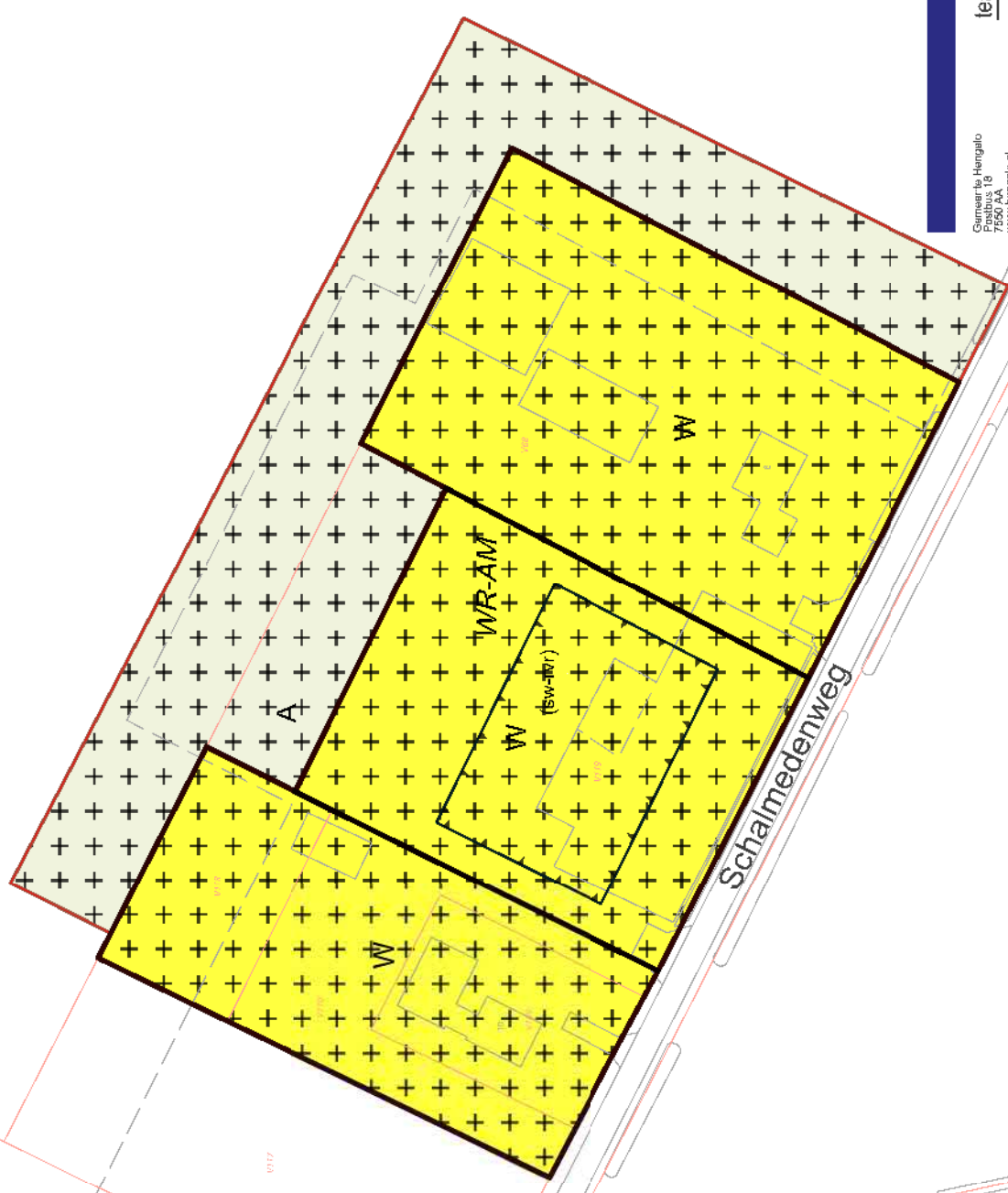
getekend **R.Voorhaar**


datum **04-02-2022**

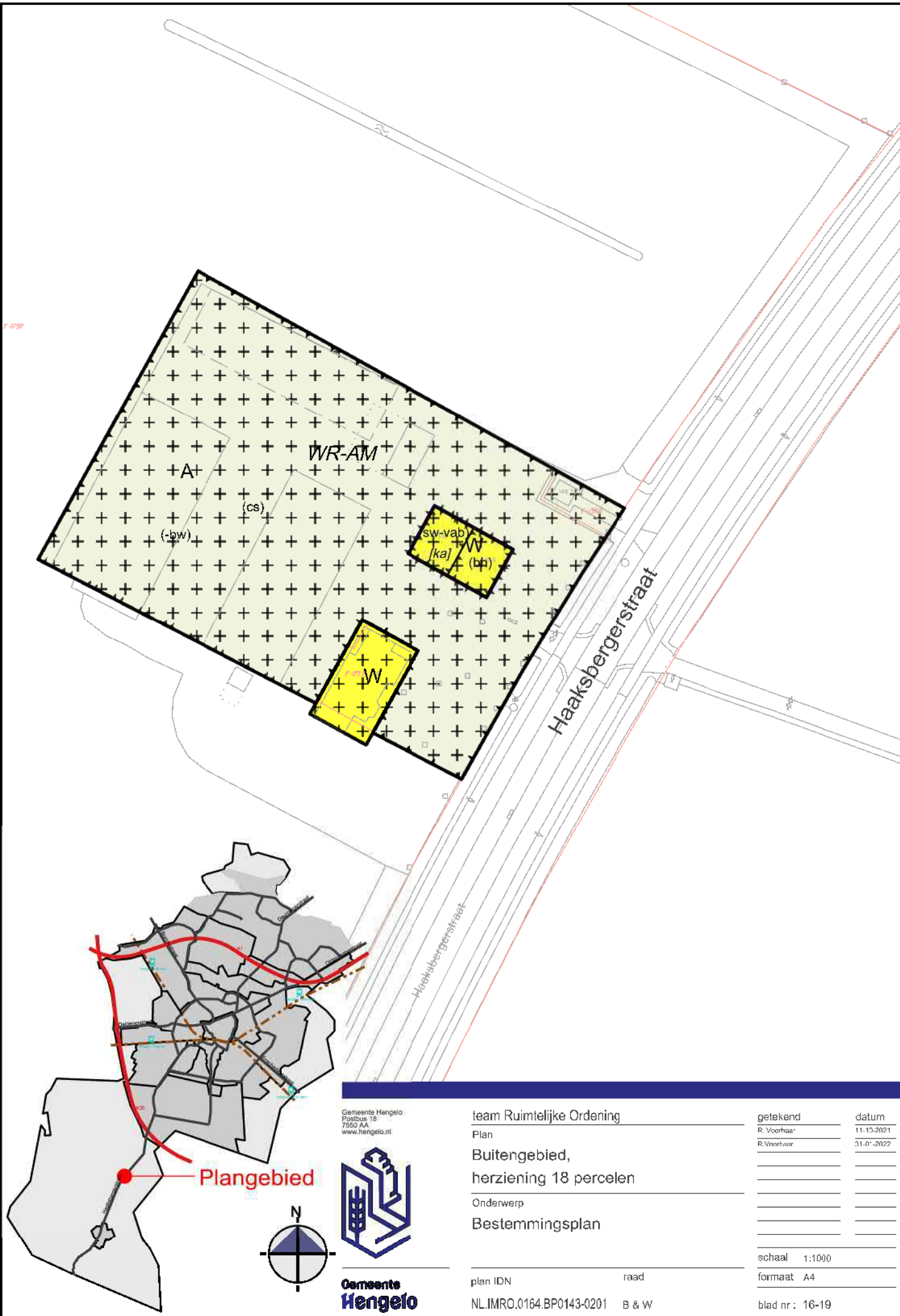
schaal **1:1000**

formaat **A3**

blad nr : **14-19**



 Gemeente Hengelo		team Ruimtelijke Ordening Plan Buitengebied, herziening 18 percelen Ondenwerp Bestemmingsplan	dekkend R.Voortlaar R.Voortlaar	datum 11-10-2021 04-02-2022
Gemeente Hengelo Burgemeester 118 7550 AA Hengelo www.hengelo.nl		plan ID/N NL.IMRO.0164.BP0143-0201	schaal 1:1000 formaat A3	blad nr.: 15-19
		raad		



Gemeente Hengelo
 Postbus 18
 7550 AA
 www.hengelo.nl



**Gemeente
 Hengelo**



team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
 herziening 18 percelen

Onderwerp

Bestemmingsplan

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201

raad

B & W

getekend

R. Voorhaar

R. Vindt

datum

11-13-2021

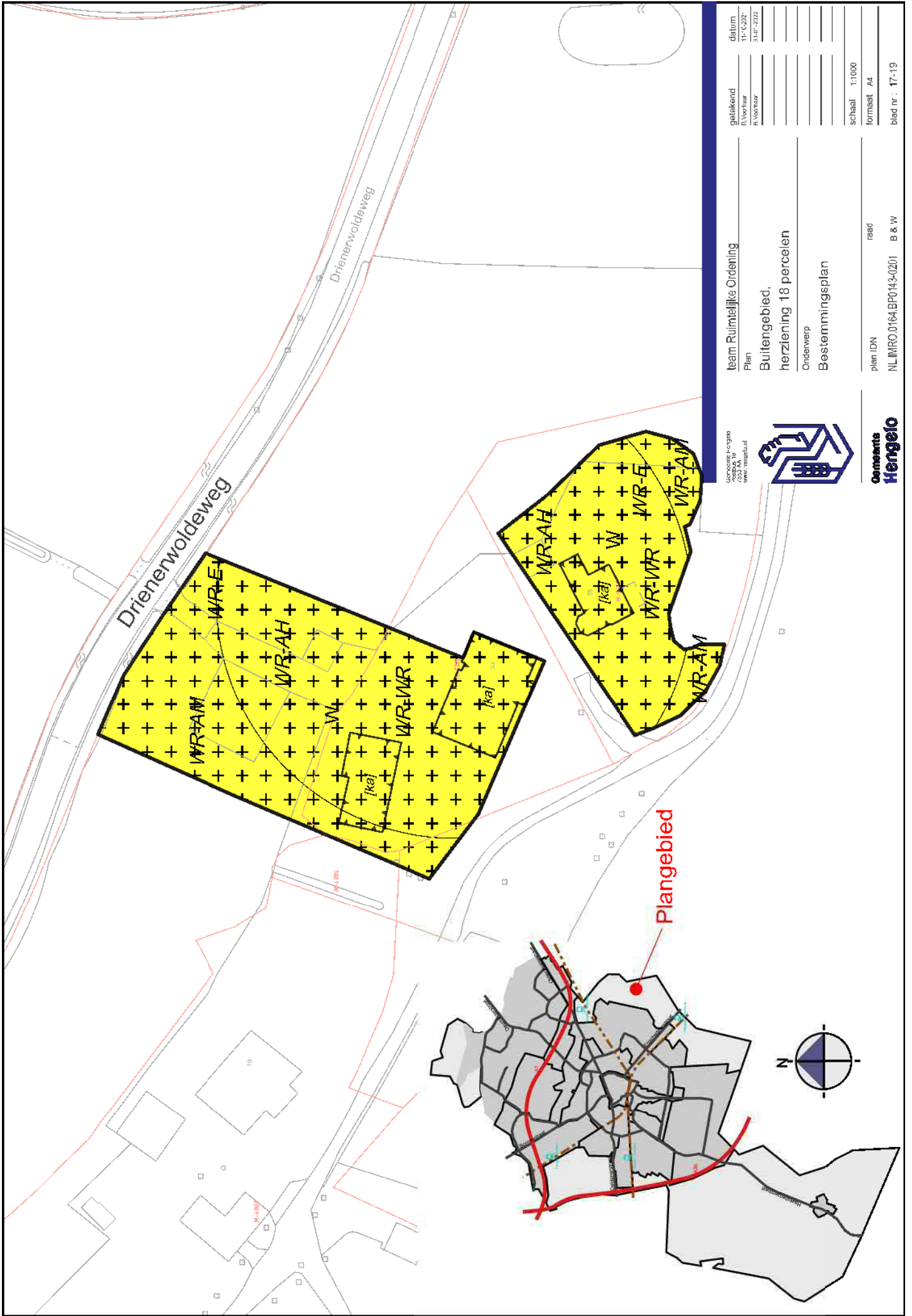
31-07-2022

schaal 1:1000

formaat A4

blad nr : 16-19

Plangebied



team	Ruimtelijke Ordening
Plan	Buitengebied, herziening 18 percelen
Orderwerp	Bestemmingsplan
plan IDN	raad
NL.IMRO.0164.BF0143-0201	B & W
getekend	
R. Voorster	
B. Voorster	
datum	
11-02-22	
31-01-2022	
schaal	1:1000
formaat	A4
blad nr :	17-19

Gemeente Hengelo
Postbus 10
7231 AA
www.hengelo.nl



Gemeente
Hengelo

Plangebied



Buitengebied, herziening 17 percelen

Enkelbestemmingen

A Agrarisch

AW-LW Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

M Maatschappelijk

N Natuur

R Recreatie

R-VR Recreatie - Verbijfsrecreatie

V Verkeer

WA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen

L-G Leiding - Gas

WR-AH Waarde - Archeologie hoog

WR-AM Waarde - Archeologie middel

WR-E Waarde - Ecologie

WR-LG Waarde - Landgoed

WR-WR Waarde - Waardevol reliëf

WS-K Waterstaat - Keur

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

vrijwaringszone - bodemdaling

Funcieaanduidingen

(bw) bedrijfswoning

(-bw) bedrijfswoning uitgesloten

(bht) beroep aan huis

(cs) caravanstalling

(h=2) horeca tot en met categorie 2

(k) kantoor

(op) opslag

(ph) paardenhouderij

(se-mc) specifieke vorm van agrarisch - minicamping

(se-pw) specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

(sw-ivr) specifieke vorm van wonen - ivr

(sw-tl) specifieke vorm van wonen - Theetuin

(sw-vab) specifieke vorm van wonen - vab

(sw-wp) specifieke vorm van wonen - Werkplaats

(sw-19) specifieke vorm van wonen - 19

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] karakteristiek

Maatvoeringen

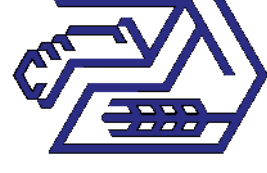
2 maximum aantal wooneenheden

3,5 maximum goothoogte (m)

9,5 maximum bouwhoogte (m)

Figuur 1

Gemeente Hengelo
Postbus 16
7550 AA
www.hengel.nl



Gemeente
Hengelo

team Ruimtelijke Ordening

Plan

Buitengebied,
herziening 18 percelen

Onderwerp

Legenda

plan IDN

NL.IMRO.0164.BP0143-0201 B & W

raad

schaal A3

formaat 1:1000

blad nr : 19-19

getekend

R. Voorhaar

datum

07-10-2021

R. Voorhaar

04-02-2022

Buitengebied, herziening 18 percelen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1 Inleiding		6
1.1	Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Herziening op perceelsniveau		8
2.1	Korte Smienkweg 10	8
2.2	Twekkelerweg 351 t/m 355	8
2.3	Deldenerdijk 60	8
2.4	Geurdsweg 14-20	8
2.5	Nieuwe Grensweg 43 en 49	8
2.6	Esmanvoetpad 11	8
2.7	Twekkelerweg 323 t/m 333, de Waarbeek	9
2.8	Withagsmedenweg nabij 5	9
2.9	Drienerschoolweg 11	9
2.10	Eetgerinksweg 15/15a/15b/17	9
2.11	Haarweg 3 en 5	9
2.12	Woolderbroekweg 30	10
2.13	Gasleiding nabij Beckum	10
2.14	Dalmedenweg 16	11
2.15	Schalmedenweg nabij 6	11
2.16	Haaksbergerstraat 146-148	11
2.17	Drienerwoldeweg 33 en 35	11
2.18	Wolfkaterweg 55D en 57	11
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden		12
Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan		13
4.1	Uitgangspunten en planopzet	13
4.2	Het digitale bestemmingsplan	13
4.3	Economische uitvoerbaarheid	13
4.4	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	13
4.4.1	Vooroverleg	13
4.4.2	Verder verloop van de procedure	13
Regels		15
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		16
Artikel 1	Begrippen	16
Artikel 2	Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		27
Artikel 3	Agrarisch	27
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden	31
Artikel 5	Maatschappelijk	35
Artikel 6	Natuur	37
Artikel 7	Recreatie	39
Artikel 8	Recreatie - Verblijfsrecreatie	41
Artikel 9	Verkeer	43
Artikel 10	Water	44
Artikel 11	Wonen	45
Artikel 12	Leiding - Gas	50
Artikel 13	Waarde - Archeologie hoog	52

Artikel 14	Waarde - Archeologie middel	54
Artikel 15	Waarde - Ecologie	56
Artikel 16	Waarde - Landgoed	57
Artikel 17	Waarde - Waardevol reliëf	58
Artikel 18	Waterstaat - Keur	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 19	Anti-dubbelregel	60
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 23	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 24	Overgangsrecht	65
Artikel 25	Slotregel	66
Bijlagen bij de regels		67
Bijlage 1	Beleidsnotitie schuilstallen	69
Bijlage 2	Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente	79
Bijlage 3	Haarweg 3-5	113
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Haarweg 3-5	115
Bijlage 5	Karakteristieke erven in de bestemming wonen	123
Bijlage 6	Erf- en terreininrichtingsplan Withagsmedenweg	133

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

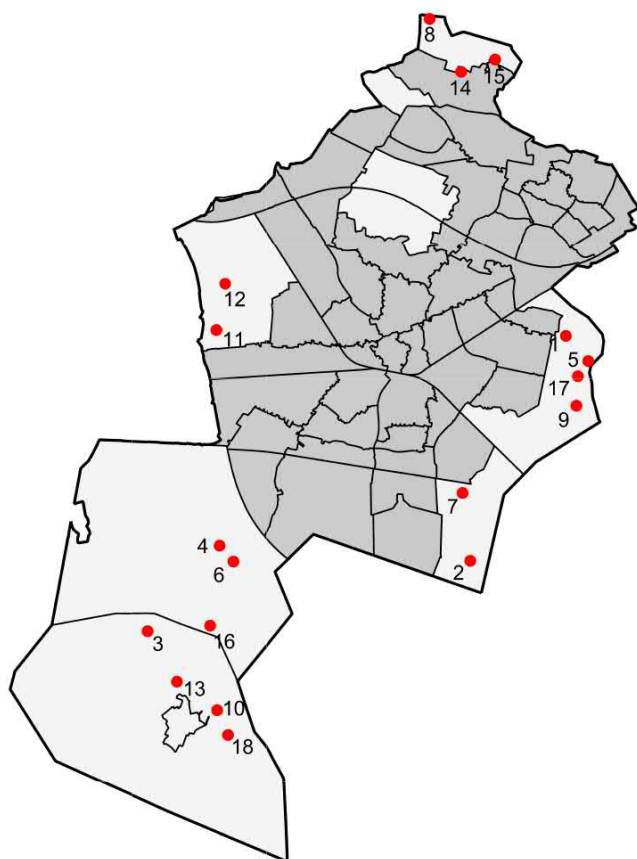
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 en het Veegplan buitengebied uit 2016 op onderdelen te herzien. Het gaat om wijzigingen op perceelsniveau. Het betreft hier veelal percelen waarop al eens een ontheffing is verleend, waar een agrarisch bedrijf is gestopt, waar de feitelijke situatie niet (meer) overeenkomt met de bestemmingsplansituatie of waar de bestemmingsplansituatie per abuis niet helemaal goed was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 17 percelen, gelegen in het buitengebied. Op de onderstaande afbeelding is de globale ligging aangegeven van de percelen waarop het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen van toepassing is.



Het betreft de percelen (numering volgens bovenstaande overzichtstekening):

- 1 Korte Smienkweg 10
- 2 Tweekelerweg 351 t/m 357

- 3 Deldenerdijk 60
- 4 Geurdsweg 14-20
- 5 Nieuwe Grensweg 43-49
- 6 Esmanvoetpad 11
- 7 Tweekelerweg 323 t/m 333
- 8 Withagsmedenweg nabij 5
- 9 Drienerschoolweg 11
- 10 Eetgerinksweg 15-15a-15b-17
- 11 Haarweg 3-5
- 12 Woolderbroekweg 30
- 13 Gasleiding nabij Beckum
- 14 Dalmedenweg 16
- 15 Schalmedenweg 6 t/m 10
- 16 Haaksbergerstraat 146-148
- 17 Drienerwoldeweg 33-35
- 18 Wolfkaterweg 55D-57

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen vigeert momenteel het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 21 september 2010 en het Veegplan buitengebied, vastgesteld door de raad op 19 april 2016. Ook het parapluplan Parkeren, vastgesteld door de raad op 22 mei 2019 is van kracht.

Hoofdstuk 2 Herziening op perceelsniveau

In dit hoofdstuk wordt op perceelsniveau ingegaan op de wijzigingen.

2.1 Korte Smienkweg 10

Op het perceel Korte Smienkweg 10 wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Op dit perceel is met ontheffing een bedrijfsgebouw voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd. De overschrijding is aan de zuidzijde van het bouwvlak. Aan de noordzijde van het bouwvlak wordt een deel van het bouwvlak verwijderd, dat uit bedrijfsvoerpunt niet efficiënt benut kan worden. Aan de zuidzijde wordt het bouwvlak wat uitgebreid. Door de uitbreiding komt het bedrijfsgebouw, waarvoor met een ontheffing vergunning is verleend, binnen het bouwvlak te liggen. De oppervlakte van het bouwvlak blijft na de aanpassing gelijk.

2.2 Tweekelerweg 351 t/m 355

Het perceel Tweekelerweg 351 is bestemd tot "agrarisch met waarden-specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij 10". Er zijn in het bestemmingsplan 2 bedrijfswoningen aanwezig. Eén van deze bedrijfswoningen wordt al geruime tijd niet meer gebruikt als bedrijfswoning, maar als burgerwoning. De intensieve tak van het agrarische bedrijf is gestopt. De bedrijfswoning die in gebruik is als burgerwoning zal worden gewijzigd in "plattelandswoning". De functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij 10" komt te vervallen. Op het perceel is al jaren een paardenpension gevestigd. In het voorliggende bestemmingsplan zal het perceel de bestemming "agrarisch met waarden-paardenhouderij" krijgen.

2.3 Deldenerdijk 60

Een schuur en een deel van een schuur behorende bij perceel Deldenerdijk 60 liggen in het bestemmingsplan Buitengebied in het bouwvlak van perceel Deldenerdijk 62. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de betreffende schuur en het betreffende deel van een schuur binnen het bouwvlak van perceel Deldenerdijk 60 komen te vallen.

2.4 Geurdsweg 14-20

Bij het opstellen van het Veegplan Buitengebied is het koppelteken tussen de beide bouwvlakken aan weerszijden van de weg per abuis komen te vervallen, waardoor nu de verbondenheid tussen beide erfdelen niet meer in het bestemmingsplan aanwezig is en het hierdoor niet mogelijk is om bijgebouwen op te richten op de percelen aan de overzijde van de weg. Dit wordt nu hersteld op de verbeelding. Ook zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 19', die nu alleen is vermeld op een deel van het woonhuis Geurdsweg 20, op het gehele perceel worden gelegd. In de regels is opgenomen dat het bestaande aantal woningen in het bouwvlak (in dit geval 2), het maximale is.

2.5 Nieuwe Grensweg 43 en 49

Er is door de eigenaren van perceel Nieuwe Grensweg 49 een klein strookje grond met een bedrijfsbestemming verkocht aan de eigenaren van perceel Nieuwe Grensweg 43. Nieuwe grensweg 43 heeft de bestemming wonen. Het kleine strookje krijgt in deze herziening de bestemming wonen, zonder bouwvlak.

2.6 Esmannoetpad 11

Perceel Esmannoetpad 11 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming agrarisch met waarden en een agrarisch bouwvlak. Op perceel Esmannoetpad 11 is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Het perceel krijgt de bestemming wonen, met een bouwvlak. Er is een woning en een vab-woning in een karakteristieke schuur aanwezig. Van het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak wordt het bouwvlak verwijderd en blijft de bestemming agrarisch. De in het geldende plan aanwezige dubbelbestemming "waarde-landgoed" blijft gehandhaafd.

2.7 Twekkelerweg 323 t/m 333, de Waarbeek

Het betreft hier attractiepark de Waarbeek met bijbehorend restaurant, zalencentrum Beirutpalace, zalencentrum de Waarbeek en twee bedrijfswoningen. Voor het attractiepark en de bedrijfswoningen blijft de bestemming zoals in het geldende plan. De horecabedrijven zijn al lange tijd losgekoppeld van het attractiepark. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze horecabedrijven voorzien van een specifieke aanduiding (op de bestaande gebouwen).

Naast het attractiepark bevindt zich chaletpark de Waarbeek. De begrenzing tussen het attractiepark en chaletpark ligt in de verbeelding behorende bij het veeplan Buitengebied niet op de juiste plek. Dit is in het voorliggende plan hersteld.

Op basis van het voorheen geldend bestemmingsplan mochten op het chaletpark twee bedrijfswoningen worden gebouwd. De eigenaar van het chaletpark heeft aangegeven dat er geen concrete behoefte meer bestaat aan de bedrijfswoningen en verzocht om in plaats van deze bedrijfswoningen, een aantal extra stacaravans/chalets voor de recreatieve verhuur toe te staan. In totaal worden er binnen de grenzen van het bestaande chaletpark met dit bestemmingsplan 10 extra stacaravans/chalets toegestaan, het totaal aantal toegestane stacaravans/chalets komt hiermee uit op 120. Het toe staan van extra verblijfsrecreatieve mogelijkheden alhier sluit ook aan op de visie voor dit gebied zoals verwoord in de omgevingsvisie Hengeloos Buiten, daarin wordt aangegeven dat in dit gebied het accent ligt op onder meer de grotere recreatievoorzieningen.

Voor het overige zijn qua bouwregels de huidige bestemmingsplanregels overgenomen in voorliggend plan.

2.8 Withagsmedenweg nabij 5

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied staat dat er ter plekke van perceel Withagsmedenweg 5 2 wooneenheden aanwezig mogen zijn. Dit is echter op dit kleine perceel niet geheel mogelijk. De mogelijkheid om een tweede woning op te richten wordt daarom verschoven naar een stedenbouwkundig gezien betere plek, nl. oostelijk van Withagsmedenweg 5 op het perceel tussen de bestaande woning en de nog op te richten rood voor rood woning. In deze herziening wordt het bestemmings- en bouwvlak iets vergroot. Er blijft nog steeds een groene ruimte aanwezig tussen de woningen op het perceel Withagsmedenweg 5 en de Rood voor Rood woning aan de Withagsmedenweg. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de rood voor roodwoning in samenhang met de nog op te richten tweede woning. Daarom is het gehele erf- en terreininrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

2.9 Drienerschoolweg 11

Perceel Drienerschoolweg 11 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch en een agrarisch bouwvlak. Ter plekke wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. In deze herziening wordt de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming wonen. Ook wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd. Via een omgevingsvergunningprocedure is ter plekke een theetuin mogelijk gemaakt. Deze theetuin wordt met een aanduiding opgenomen op het deel van het perceel wat daarvoor gebruikt mag worden (schuur en terras).

2.10 Eetgerinksweg 15/15a/15b/17

De percelen Eetgerinksweg 15, 15a, 15b en 17 hebben in het vigerende bestemmingsplan gezamenlijk één bouwvlak met de bestemming wonen. Op ieder perceel is reeds 1 woning aanwezig. In deze herziening worden dat 3 bouwvlakken. Te weten één voor Eetgerinksweg 15/15a, één voor Eetgerinksweg 15b en één voor Eetgerinksweg 17.

2.11 Haarweg 3 en 5

Het Erve Woldhuis (Haarweg 3 en 5) wordt gedeeld door Ribo en Ambiq. Deze partijen zitten nu samen 15 jaar op het erf en zijn toe aan een betere indeling van het erf. RIBO richt zich vooral op opleidingen (ism ROC van Twente), trainingen en oude bouwmaterialen. De ruimtes die ze daarvoor nu in gebruik hebben voldoen niet meer aan deze activiteiten. Ribo heeft in overleg met Stichting Twickel (eigenaar van de grond) en Ambiq/Ons Huis een nieuwe erfindeling en functiescheiding gemaakt. Dit is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Het plan voorziet in een andere ingang voor Ribo, met parkeerplaatsen en de nieuwbouw van 2 schuren die aan elkaar worden gekoppeld aan de bestaande voormalige veestal. Hiervan is 1 schuur bedoeld voor opleidingsdoeleinden en 1 schuur voor opslag bouwmaterialen. De bestaande "wagenberging" waarin nu opslag van materialen plaatsvindt wordt verkocht aan Ons Huis tbv Ambiq. De voormalige varkensstal helemaal achterop het terrein, die nu nu in gebruik is door Ambiq als hobbyruimte, zal worden gesloopt.

In het bestemmingsplan Buitengebied-Veeplan was Ribo bestemd tot bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gehele erf bestemd tot maatschappelijk. Ribo is in hoofdzaak een opleidingscentrum en werkplaats, en heeft daarnaast ook opslag en verkoop oude bouwmaterialen. Deze activiteiten passen beter in de bestemming maatschappelijk dan in de bestemming bedrijf. De activiteiten die Ambiq uitoefent in het woonhuis (wonen onder begeleiding) en de activiteitenruimte zijn ook passend binnen de bestemming maatschappelijk. Beide gebruikers krijgen een eigen bouwvlak. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

2.12 Woolderbroekweg 30

Op het perceel Woolderbrekweg 30 was een paardenhouderij gevestigd, in een agrarisch bouwblok. De paardenhouderij is gestopt. In overleg met StichtingTwickel is het agrarisch bouwblok op het perceel verwijderd. Enkele stallen zijn gesloopt, paardenbakken zijn deels verwijderd en verkleind. De overgebleven gebouwen zijn grotendeels aangewezen als karakteristiek en zijn in voorliggend plan bestemd tot wonen. Het deel van het agrarisch bouwblok dat niet bestemd wordt tot wonen krijgt de bestemming agrarisch zonder bouwblok.

2.13 Gasleiding nabij Beckum

Nabij het gasontvangststation aan de Deldenerdijk, vlak bij Beckum, wil Gasunie graag het afsluiterschema vervangen. In de praktijk is het niet mogelijk om het schema te vervangen en op exact dezelfde manier terug te plaatsen. Vandaar dat de leidingen iets verplaatst moeten worden. Het gaat hier weliswaar om een kleine verplaatsing, maar dit heeft wel tot gevolg dat ze buiten de belemmerende strook komen. Het nieuwe tracé dat door de Gasunie is aangeleverd is opgenomen op de verbeelding, met de bijbehorende belemmeringscontour.

2.14 Dalmedenweg 16

Op het perceel Dalmedenweg 16 was een intensief agrarisch bedrijf gevestigd. Binnen deze agrarisch bestemming bestond de mogelijkheid een minicamping op te richten. Er is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Wat betreft de huidige functies die wel op het perceel aanwezig zijn, is gekeken naar de best passende bestemming. De bestemming agrarisch wordt gewijzigd in de bestemming wonen. De ondergeschikte en kleinschalige functies waaronder kantoor, opslag, (sanitaire ruimte voor de minicamping) en een werkplaats zijn passend binnen de woonbestemming. Het perceel waar de minicamping kan worden gevestigd behoudt een agrarische bestemming zonder bouwblok.

2.15 Schalmedenweg nabij 6

Aan de achterzijde en de oostzijde van de percelen aan de Schalmedenweg is per abuis nog een gedeelte van een agrarisch bouwvlak gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan is dit bouwvlak komen te vervallen, en zijn gedeeltes van de percelen die behoren bij de voorliggende woningen bestemd tot wonen, conform het huidige gebruik. Het overige deel is bestemd tot "agrarisch", zonder bouwvlak.

2.16 Haaksbergerstraat 146-148

Op dit perceel was per abuis de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen, terwijl er al twee woningen aanwezig zijn. Deze mogelijkheid is in voorliggend plan verwijderd.

2.17 Drienerwoldeweg 33 en 35

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 is op verzoek van eigenaar de bestemming wonen gewijzigd in bedrijf, om een trouwlocatie, theeschenkerij en vergaderruimte mogelijk te maken. Deze plannen zijn echter nooit uitgevoerd. De panden zijn nog steeds in gebruik als woning. Eigenaar heeft nu verzocht de bestemming weer terug te brengen naar wonen.

2.18 Wolfkaterweg 55D en 57

Aan de Wolfkaterweg 55D en 57 bevinden zich twee woningen, de oorspronkelijke woonboerderij en een in 1972 vergunde woning die door een verbindingselement met de oorspronkelijke woonboerderij verbonden is. Mede vanwege het verbindingselement en de uiterlijke verschijningsvorm van de in 1972 vergunde woning, is in het voorheen geldende bestemmingsplan ervan uitgegaan dat het hier een woonsituatie betrof. Dat was niet juist, het betrof twee zelfstandige woningen. Daarnaast heeft het perceel op dit moment nog een agrarisch bouwvlak maar is geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf, enkel worden hobbymatig nog enkele agrarische activiteiten verricht. In voorliggend bestemmingsplan krijgt het perceel de woonbestemming, waarin beide woningen zijn ingepast.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

Gelet op de beperkte ruimtelijke impact en de zeer geringe strijdigheid is een complete toets aan het beleid buitenproportioneel en overbodig. Ook een toetsing aan de omgevingsaspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, explosieven, flora- en fauna, watertoets, archeologie en monumenten kan om die reden achterwege blijven.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft veelal het vastleggen van bestaande situaties. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan dan ook achterwege gelaten worden.

Hoofdstuk 4 Het bestemmingsplan

4.1 Uitgangspunten en planopzet

Het plan voorziet in aanpassingen op perceelsniveau. Voor wat betreft de verbeelding en regels is zoveel mogelijk de systematiek c.q. inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied en Buitengebied, veegplan aangehouden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 en het Veegplan buitengebied uit 2016. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt derhalve geen kosten met zich mee. Een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid kan dan ook achterwege gelaten worden.

4.4 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

4.4.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Er is vooroverleg gevoerd. Er zijn reacties ingediend door provincie Overijssel, Gasunie en de Vereniging Behoud Twekkelo. Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp plan gewijzigd. Verder zijn er ambtelijk nog wijzigingen doorgevoerd.

4.4.2 Verder verloop van de procedure

De volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. 1^e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
3. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen

- voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
4. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0143-0201 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze van verbeelding verstaan;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep / bedrijf

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie -, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.5 aanbouw

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijken

het bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 agrarisch bedrijf / agrarische bedrijfsvoering

een bedrijf/bedrijfsvoering, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, waaronder begrepen het fokken van dieren; een en ander met uitzondering van glastuinbouwbedrijven en boomkwekerijen;

1.10 agrarisch bouwvlak

een op de verbeelding zodanig aangegeven bebouwingsoppervlak, waarop de agrarische bedrijfsbebouwing is geconcentreerd;

1.11 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het verkoop en/of leveren - als ondergeschikte nevenactiviteit - van goederen die verband houden met het ambacht;

1.12 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.13 archeologisch deskundige

de regionaal (beleid)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

een op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de (logies)verblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;

1.18 bedrijfsmatige kamerverhuur

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige wooneenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging.

Een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.19 bedrijfswoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor een (huishouding van een) persoon welke een bedrijfseconomische binding heeft met dit bedrijf of instelling;

1.20 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.21 bestand

1. bij bouwwerken:
bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
2. bij gebruik:
bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, landschapselement 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, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt;

1.33 chalet:

een chalet is, mede gelet op de afmetingen, niet bestemd om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen. Indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden is er nog sprake van een chalet:

- het chalet mag niet opgebouwd worden uit een door steen opgemetselde buitenwand;
- permanente bewoning van het chalet is niet toegestaan;
- het chalet bestaat uit niet meer dan één bouwlaag.

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.36 detailhandel

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

1.37 diepploegen

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.38 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.39 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.40 extensief recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, (water)fietsen en kanoën;

1.41 gebouw

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

1.42 gekoppeld bouwperceel

een gekoppeld bouwperceel bestaat uit maximaal twee - onderling niet aaneengesloten - percelen die op de verbeelding door de figuur "relatie" tezamen worden aangemerkt als zijnde één bouwperceel;

1.43 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.44 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.45 geluidsbelasting in dB

de geluidsbelasting in Lden op een plaats en vanwege een bron over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur van een jaar als omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai (PbEG L 189);

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken;

1.48 het op hobbymatige basis houden van dieren

het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 12 NGE;

1.49 het slopen van een bouwwerk

het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.50 het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.51 het verharden van gronden

onder het verharden van gronden wordt verstaan het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;

1.52 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

1.53 hoofdgebouw

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

1.54 horeca 1 activiteiten

a. winkelondersteunende/winkelgebonden horeca:

horeca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken met een hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag, zoals een tearoom, conditorei, koffiëcorner, croissanterie, broodjeszaak, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat winkelgebied, daarbij lettend op de aard en ligging van andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

b. eetcafé:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, met een gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en de avond en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

c. restaurant/brasserie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden die ter plekke worden gebruikt met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en avond en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is;

d. cafetaria/snackbar/shoarmazaak:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren die ter plekke kunnen worden gebruikt en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende

een groot deel van de dag en de avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt;

1.55 horeca 2 activiteiten

a. zaalaccommodatie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is.

1.56 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.57 kamerverhuur/kamerbewoning

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

1.58 kamerverhuurbedrijf

een persoon of personen, handelend onder eigen naam of handelsnaam, of een rechtspersoon, die bemiddeling verleent/verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de vorm van één of meerdere kamers;

1.59 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een camper, of een caravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd.

1.60 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat uitsluitend dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening;

1.61 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.62 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.63 landschappelijke waarde

waarde in landschappelijk-esthetische en/of geomorfologische zin;

1.64 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

1.65 maatschappelijke voorzieningen

medische, sociale, educatieve, culturele, levensbeschouwelijke en administratieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (semi)openbare dienstverlening (hieronder in ieder geval begrepen (kinder)opvang en dagbesteding), alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.66 manege

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit genereren van inkomsten;

1.67 minicamping

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van maximaal 25 kampeermiddelen;

1.68 nevenfuncties

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.69 NGE

Nederlandse Grootte Eenheid is een norm die wordt gebruikt voor de bepaling van de bedrijfsomvang van landbouwbedrijven;

1.70 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.71 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.72 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.73 ondersteunende horeca

kleine horecavoorzieningen welke ondergeschikt zijn aan de in de desbetreffende bestemming toegelaten hoofdfuncties, geen zelfstandige bedrijven zijnde;

1.74 onzelfstandige wooneenheid

een woonvorm van één of meerdere kamer(s) in een woning waar sprake is van een noodzakelijk gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.75 overig bouwwerk

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

1.76 pand

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

1.77 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.78 plattelandswoning

een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die niet werkgerelateerd is met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;

1.79 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.80 prostitutie

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

1.81 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.82 rijbaan

deel van de rijksweg bestaande uit rijstroken en een vluchtstrook in dezelfde rijrichting;

1.83 seksinrichting

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

1.84 stacaravan

een stacaravan is, mede gelet op de afmetingen, niet bestemd om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen. Indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden is er nog sprake van een stacaravan:

- Onder de stacaravan dient een origineel as/wielstelsel aanwezig te zijn;
- De stacaravan dient binnen 48 uur te verwijderen te zijn van zijn standplaats/locatie en mag niet nagelvast aan de bodem verankerd zijn d.m.v. een fundering en/of verbonden door palen;
- de stacaravan mag niet opgebouwd worden uit een door steen opgemetselde buitenwand;
- permanente bewoning van de stacaravan is niet toegestaan.

1.85 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk bijbehorend bouwwerk door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.86 vergader- en bijeenkomstfaciliteiten

voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen;

1.87 voorgevel

voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

1.88 voorgevelrooilijn

de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;

1.89 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit geluidhinder spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.90 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.91 wegas

het midden van de weg, gevormd door belijning die de scheiding tussen twee rijstroken in dezelfde richting aangeeft;

1.92 wooneenheid/woning

(een gedeelte van) een gebouw met woonfunctie/een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één individueel huishouden;

1.93 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.94 zorgboerderij

een boerderij voor dagbesteding voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.7 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 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;

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

2.12 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping', voor een minicamping;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' voor de uitoefening van de nevenfunctie caravanstalling bij een bestaand agrarisch bedrijf.

met daaraan ondergeschikt:

- d. detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgebonden producten;
- e. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- f. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. wegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 12° en niet meer dan 45° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit(en) mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de op het perceel aanwezige gebouwen bedragen, dan wel het bestaande oppervlak indien deze meer bedraagt;

3.2.2 Bedrijfswoningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch bedrijf worden opgericht, waarbij geldt dat:
 1. terrein- en erfafscheidingen vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;

2. mestsilo's maximaal 8,5 meter hoog mogen zijn;
 3. overige silo's maximaal 15 meter hoog mogen zijn;
 4. antenne's maximaal 12 meter hoog mogen zijn;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter hoog mogen zijn;
- b. buiten het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. het bouwen van sleufsilos, buiten het agrarisch bouwvlak, is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het recreatief medegebruik is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels en dergelijke met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van het bepaalde in 3.2.1 onder b. teneinde een beperkte overschrijding van het agrarisch bouwvlak door agrarische bebouwing toe te staan, mits:
1. de overschrijding noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de overschrijding niet meer bedraagt dan 20 meter, gerekend vanuit de grens van het agrarisch bouwvlak;
- b. van de voorgeschreven goot-, bouwhoogten, met dien verstande dat:
de voorgeschreven goot- en bouwhoogten met maximaal 2 meter mogen worden vergroot. Indien de vergroting meer bedraagt dan 10% van de toegestane hoogte, deze vergroting uitsluitend kan worden toegestaan indien de hogere goot- en of bouwhoogte noodzakelijk is ter uitvoering van wetgeving in het kader van de milieu- en/of bouwregelgeving dan wel het dierenwelzijn;
- c. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. van de bouwhoogte van antennes tot maximaal 15 meter;
- e. teneinde sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen toe te staan op een agrarisch bouwvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:
1. de afwijkingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de percelen waar afwijking is verleend ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
 2. er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van bestaande gebouwen;
 3. de bebouwde oppervlakte van de sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- f. van het bepaalde in 3.2.3 onder b. teneinde het bouwen van gebouwtjes in de vorm van schuilstallen en dergelijke te kunnen toestaan, mits voldaan wordt aan de criteria uit de 'Beleidsnotitie schuilstallen' zoals opgenomen in bijlage 1.
- g. van het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 3.1 onder i, mits de waterbeheerder is gehoord;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 minicamping

Voor het gebruiken van de gronden met de aanduiding "'specifieke vorm van agrarisch - minicamping' voor een minicamping gelden de volgende bepalingen:

- a. het betreft slechts kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans, campers e.d.); het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
- b. er zijn maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan

- en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten van het agrarisch bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.4.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage 2.
- c. het bepaalde in deze bestemming, teneinde als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf, extensieve vormen van recreatie, dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, functies met een recreatief karakter en agrarisch verwante activiteiten toe te staan, die enige relatie hebben met het buitengebied. Voor het toestaan van nevenactiviteiten gelden voorts de volgende voorwaarden:
1. de nevenactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
 3. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van bed en break-fastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen geldt als belangrijke randvoorwaarde dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en voor zover het appartementen betreft, maximaal 5 appartementen zijn toegestaan; De maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 4. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 5. de belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden aangetast;
 6. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. het bepaalde in deze bestemming, teneinde bestaande bedrijfsgebouwen bij een bestaand agrarisch bedrijf te gebruiken voor opslag, stalling van caravans, boten, vouwwagens of kampeerwagens. Voor het toestaan gelden voorts de volgende voorwaarden:
1. de activiteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. de verkeersaantrekkende werking van de activiteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 3. bij opslag dient dit milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
 4. de afwijking betreft maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
 5. opgeslagen goederen mogen niet ter plekke worden verkocht.

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

3.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van mestplaten, folie- en waterbassins;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met uitzondering van de aanleg van kavel- en koepaden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een maximale breedte van 3 meter;
- c. het aanbrengen van houtopstanden, niet zijnde boomteelt;

De hierboven bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2 *Uitzondering*

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op een agrarisch bouwvlak;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" ook voor de uitoefening van een paardenhouderij met pensionstal en manege;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" voor een plattelandswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- e. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- f. detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgebonden producten;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. wegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 12° en niet meer dan 45° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt ;
- f. herbouw van bestaande bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
 1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;
 2. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;

3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en).

4.2.3 *Plattelandswoning*

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" is een plattelandswoning toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch bedrijf worden opgericht, waarbij geldt dat:
 1. terrein- en erfafscheidingen vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
 2. mestsilo's maximaal 8,5 meter hoog mogen zijn;
 3. overige silo's maximaal 15 meter hoog mogen zijn;
 4. antenne's maximaal 12 meter hoog mogen zijn;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter hoog mogen zijn;
- b. buiten het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. het bouwen van sleufsilo's, buiten het agrarisch bouwvlak, is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het recreatief medegebruik is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels en dergelijke met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Voor alle in deze bestemming opgenomen afwijkingsbevoegdheden die uitbreidingsmogelijkheden (bouwmogelijkheden) bieden voor agrarische bedrijven geldt, ongeacht of voldaan kan worden aan de overige gestelde voorwaarden, dat de afwijking alleen kan worden verleend indien door het verlenen hiervan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden.

4.3.1 *Verlenen van afwijking*

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van het bepaalde in 4.2.1 onder b. teneinde een beperkte overschrijding van het agrarisch bouwvlak door agrarische bebouwing toe te staan, mits:
 1. de overschrijding noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de overschrijding niet meer bedraagt dan 20 meter, gerekend vanuit de grens van het agrarisch bouwvlak;
- b. van het bepaalde in 4.2.2 onder a. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bouwvlak toe te staan. Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de tweede bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er een bedrijfsomvang van minimaal 120 nge aanwezig is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf; dienaangaande kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan een onafhankelijk ter zake deskundige;
 2. de inhoud van de tweede bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 3. de voorgevel van de tweede agrarische bedrijfswoning dient, voor zover mogelijk, ter hoogte van voorgevel van de bestaande bedrijfswoning te worden geplaatst;

4. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de eerste bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 25 meter;
 5. de geluidbelasting op de gevel vanwege wegverkeerslawaai mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde die geldt op het moment van het verlenen van de afwijking. Hiervan kan worden afgeweken indien door de gemeente Hengelo een hogere waarde is vastgesteld;
 6. de geluidbelasting op de gevel vanwege railverkeerslawaai mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde die geldt op het moment van het verlenen van de afwijking. Hiervan kan worden afgeweken indien door de gemeente Hengelo een hogere waarde is vastgesteld;
- c. van het bepaalde onder 4.2.2 onder h. teneinde herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn toe te staan mits:
1. de herbouw in ieder geval plaatsvindt binnen het bouwvlak;
 2. de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 3. door de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. van de voorgeschreven goot-, bouwhoogten, met dien verstande dat:
de voorgeschreven goot- en bouwhoogten met maximaal 2 meter mogen worden vergroot. Indien de vergroting meer bedraagt dan 10% van de toegestane hoogte, deze vergroting uitsluitend kan worden toegestaan indien de hogere goot- en of bouwhoogte noodzakelijk is ter uitvoering van wetgeving in het kader van de milieu- en/of bouwregelgeving dan wel het dierenwelzijn;
- e. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- f. van de bouwhoogte van antennes tot maximaal 15 meter;
- g. teneinde sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen toe te staan op een agrarisch bouwvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:
1. de afwijkingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de percelen waar afwijking is verleend ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
 2. er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van bestaande gebouwen;
 3. de bebouwde oppervlakte van de sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- h. van het bepaalde in 4.2.4 onder b. teneinde het bouwen van gebouwtjes in de vorm van schuilstallen en dergelijke te kunnen toestaan, mits voldaan wordt aan de criteria uit de 'Beleidsnotitie schuilstallen' zoals opgenomen in bijlage 1;
- i. van het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 4.1 onder i, mits de waterbeheerder is gehoord.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten van het agrarisch bedrijf.
- d. voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van

- het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage 2;
 - c. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf, extensieve vormen recreatie, dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, functies met een recreatief karakter en agrarisch verwante activiteiten toe te staan, die enige relatie hebben met het buitengebied. Voor het toestaan van nevenactiviteiten gelden voorts de volgende voorwaarden:
 1. de nevenactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
 3. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van bed en break-fastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen geldt als belangrijke randvoorwaarde dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en voor zover het appartementen betreft, maximaal 5 appartementen zijn toegestaan; De maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 4. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 5. de belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden aangetast;
 6. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
 - d. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde bestaande bedrijfsgebouwen bij een bestaand agrarisch bedrijf te gebruiken voor opslag, stalling van caravans, boten, vouwagens of kampeerwagens. Voor het toestaan gelden voorts de volgende voorwaarden:
 1. de activiteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. de verkeersaantrekkende werking van de activiteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 3. bij opslag dient dit milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
 4. de afwijking betreft maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
 5. opgeslagen goederen mogen niet ter plekke worden verkocht.

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

4.6.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van mestplaten, folie- en waterbassins;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met uitzondering van de aanleg van kavel- en koepaden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een maximale breedte van 3 meter;
- c. het aanbrengen van houtopstanden, niet zijnde boomteelt;

De hierboven bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

4.6.2 Uitzondering

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op een agrarisch bouwvlak;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, eveneens bestemd voor de volgende activiteiten:

Adres	Feitelijke bedrijvigheid
Haarweg 3	wonen onder begeleiding en bijbehorende activiteitenruimte
Haarweg 5	praktijkopleidingscentrum restauratie en ambacht, werkplaats, opslag en verkoop van oude bouwmaterialen (Ribo)

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden welke zijn beschreven in Bijlage 3;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- c. indien de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag dit niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 12° en niet meer dan 45° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van het bepaalde onder 5.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen in de bestemming Maatschappelijk zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Haarweg 3-5, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage 2.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. De onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van beboste gronden, heidegebied, rietvelden, hooilanden, moerasgebiedjes en schraalgrasvelden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. bosbouw en houtproductie;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van opslag van goederen.

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

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Natuur' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vellen en/of rooien van houtgewas en waardevolle houtopstanden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- b. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de

natuurlijke en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 *Uitzondering*

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke van geringe omvang zijn;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. dagrecreatieve voorzieningen, ten behoeve van een attractiepark, met bijbehorende horeca 1 activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor bedrijfswoningen met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 2 activiteiten;

met tevens ondergeschikt:

- d. attracties ten behoeve van de dagrecreatieve voorziening;
- e. onderhoudsruimtes voor attracties;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- k. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- l. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 20%, dan wel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 12° en met meer dan 45° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt.

7.2.2 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. per aanduiding "bedrijfswoning" is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

7.2.3 Attracties

Binnen deze bestemming mogen attracties / attractietoestellen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- de bouwhoogte mag maximaal 20 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en antennes mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelattributen en sportveldvoorzieningen mag ten hoogste 15 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 *Verlenen van afwijking*

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten van gebouwen, met dien verstande dat deze met maximaal 10% mogen worden vergroot, indien dat vanuit welstandstechnisch en/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- b. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. van de bouwhoogte van attracties, antennes en verlichtingsmasten.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een seksinrichting
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. doeleinden anders dan bepaald in 7.1;
- d. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste van de bestemming;
- e. het gebruik voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een (verblijfs)recreatiebedrijf, met in acht neming van de volgende criteria:

Adres	Max. aantal recreatie- woningen	Max. aantal stacaravans / chalets	Max. m ² gemeenschappelijke voorzieningen
Twekkelerweg 329 - 331	--	120	350

met daaraan ondergeschikt:

- b. kampeermiddelen, zoals stacaravans/chalets;
- c. gebouwen ten behoeve van gezamenlijke voorzieningen zoals receptie, kampwinkel, kantine, bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en speelvoorzieningen etc.;
- d. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daar bijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van de gemeenschappelijke voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de in de tabel onder 8.1 sub a. aangegeven maximale oppervlakte aan gemeenschappelijke voorzieningen mag niet worden overschreden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

8.2.2 Plaatsen van chalets

Bij het plaatsen van chalets dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. het in de tabel onder 8.1 sub a. aangegeven maximale aantal chalets mag niet worden overschreden;
- b. de oppervlakte van een chalet mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. bij een chalet mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m²;
- d. aan een chalet mag maximaal één luifel of veranda worden bevestigd, waarbij de oppervlakte van de luifel of de veranda niet meer mag bedragen dan 40 m²;
- e. de bouwhoogte van een chalet mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.2.3 Plaatsen van stacaravans

Bij het plaatsen van stacaravans dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. het in de tabel onder 8.1 sub a. aangegeven maximale aantal stacaravans mag niet worden overschreden;

- b. de oppervlakte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- c. bij een stacaravan mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6 m²;
- d. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsmasten en antennes mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. voor zwembaden dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 25 meter in acht genomen te worden.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 *Verlenen van afwijking*

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten van gebouwen, met dien verstande dat deze met maximaal 10% mogen worden vergroot, indien dat vanuit welstandstechnisch en/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- b. en toestaan dat de oppervlakte van gebouwen (gemeenschappelijke voorzieningen) met maximaal 15% wordt vergroot;
- c. de bouwhoogte van antennes tot maximaal 15 meter;
- d. van het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 8.1 onder d., mits de waterbeheerder is gehoord.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor doeleinden anders dan bepaald in 8.1;
- c. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste van de bestemming;
- d. voor horecadoeleinden;
- e. het gebruik van kampeermiddelen, zoals stacaravans/chalets, anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- f. het gebruik van kampeermiddelen, zoals stacaravans/chalets, voor permanente bewoning;
- g. het gebruik van kampeermiddelen, zoals stacaravans/chalets, voor de (tijdelijke) huisvesting van seizoensarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders

8.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met tevens ondergeschikt:

- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 8 meter hoog zijn.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. waterhuishoudkundige doeleinden
- b. waterbeheer;
- c. waterberging;
- d. waterlopen met bijbehorende taluds;
- e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. behoud en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. recreatieve voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kademuren;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr', uitsluitend voor een woning opgericht middels deelname aan de rood voor rood regeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab', voor een woning opgericht middels deelname aan de VAB-regeling;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis', uitsluitend voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 19' voor activiteiten ten behoeve van een zorgboerderij (dagbesteding);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin', ook voor een theetuin;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werkplaats', ook voor een werkplaats ten behoeve van een timmerbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping', ook voor voorzieningen ten behoeve van een minicamping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', ook voor opslag;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoor;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden welke zijn beschreven in Bijlage 5;

met daaraan ondergeschikt:

- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- m. het hobbymatig houden van dieren;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- p. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, dan wel het bestaande aantal woningen indien dit meer bedraagt. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' worden de gronden van de betreffende percelen aangemerkt als één bouwvlak;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte zoals bestaand mag bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 12^o en niet meer dan 55^o bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 onder f. mag van de vereiste dakhelling worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van een plat dak, indien en voor zover het gedeelte plat dak niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van het desbetreffende gebouw;

- h. herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1. t/m 3. is herbouw van bestaande woningen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab';
 5. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte zoals bestaand mag bedragen.

11.2.2 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een aan-/uitbouw, bijgebouw en overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw dient minimaal 2 meter minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw te bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings voor de naar de weg gekeerde gevel(s) ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van antennes mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten met dien verstande dat:
de goot- en bouwhoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot, indien dat vanuit welstandstechnisch en/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- b. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangepast;
- c. van het bepaalde onder 11.2.1 onder h. teneinde herbouw van een woning buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn toe te staan en/of af te wijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en) mits:
 1. de herbouw in ieder geval plaatsvindt binnen het bouwvlak;
 2. de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn en/of de afwijkende bouwwijze stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 3. door de afwijkende bouwwijze en/of door de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
 4. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- d. het bepaalde in 11.2.2 onder b. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van

- eigen gronden;
- 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in 11.2.2 onder b. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
 - 1. bij vervanging boven de in 11.2.2 onder b. toegestane 100 m², ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 - 2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;
 - 3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 11.1 onder o, mits de waterbeheerder is gehoord.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
 - 2. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
 - 3. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwvlak;
 - 2. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - 3. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uit- of bijgebouwen voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 4. er mag geen sprake zijn van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
 - 5. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

11.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van de nieuwe woning aan de Withagsmedenweg, op perceel HGL01V141 (naast Withagsmedenweg 5) zonder de uitvoering en instandhouding van het erf- en terreininrichtingsplan conform Bijlage 6 Erf- en terreininrichtingsplan Withagsmedenweg.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 11.4:

- a. en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 - 1. er maximaal twee kamers gerealiseerd wordt;
 - 2. er geen keukenblok in de wooneenheden worden gemaakt;
 - 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de

- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van het stallen van caravans, boten, vouwwagens, campers en kampeerwagens e.d., mits:
1. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 2. de opslag milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
 3. de ontheffing maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing betreft;
 4. de opgeslagen goederen niet ter plekke worden verkocht;
- c. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- d. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende (voormalige agrarische bedrijfs)gebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de VAB-criteria zoals opgenomen in Bijlage 2;
- e. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en break-fastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen toe te staan. Voor het toestaan gelden de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats;
 2. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m² en voor zover het appartementen betreft, maximaal 5 appartementen zijn toegestaan; De maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 3. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 4. de belangen van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden aangetast.
- f. van het bepaalde in artikel 11.2.1 teneinde het aantal woningen per bouwvlak te vermeerderen (woningsplitsing), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1000 m³ bedraagt;
 2. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van de te splitsen woning;
 3. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, mogen de in pandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
 4. de te splitsen woning mag niet gesitueerd zijn binnen een stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;
 5. het aantal woningen mag na splitsing niet meer bedragen dan twee;
 6. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 7. de overtollige (voormalige bedrijfs)gebouwen dienen te worden geamoveerd;
 8. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;
 9. de woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. teneinde een gedeelte van een woning om te zetten in appartementen voor verblijfsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- g. van het bepaalde in artikel 11.2.1 teneinde een gedeelte van een woning om te zetten in appartementen voor verblijfsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. gedeeltelijke omzetting van de woning in appartementen voor verblijfsrecreatie is toegestaan indien er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument waarvan de inhoud minimaal 1000 m³ bedraagt; permanente bewoning van de appartementen is niet toegestaan;
 2. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van de te splitsen woning;
 3. indien een voormalige boerderij gedeeltelijk wordt omgezet, mogen de in pandige stalgedeelten gebruikt worden voor appartementen voor verblijfsrecreatie;
 4. de om te zetten woning mag niet gesitueerd zijn binnen een stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;
 5. het aantal appartementen mag na omzetting niet meer bedragen dan twee;
 6. de maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 7. de overtollige (voormalige bedrijfs)gebouwen dienen te worden geamoveerd;
 8. de omzetting mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;

9. de omzetting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

11.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. De onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van:

- een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerende strook ter breedte van 4 meter (regionale transportleiding) of 5 meter (hoofdtransportleiding) aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 12.2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Gas bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid van de betrokken leiding kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
1. diepploegen;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, waaronder rietbeplanting;
 3. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 6. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 7. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 8. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in 12.4 onder a. vervatte verbod geldt niet voor de werken en/of werkzaamheden:
- welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de leiding;
 - welke voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
 - welke mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 - die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 12.4 onder a. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan;
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 12.4 onder a. wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 13 Waarde - Archeologie hoog

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 13.2.2.

13.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen, zijn op de in 13.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 2500 m² bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 13.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

13.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 13.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

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

13.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie hoog' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenten.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.4.2 *Uitzondering*

Het onder 13.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 13.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie middel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 14.2.2.

14.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 14.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 5000 m² bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 14.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

14.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 14.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

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

14.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie middel' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenten.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

14.4.2 *Uitzondering*

Het onder 14.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 14.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 15 Waarde - Ecologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het Natuurnetwerk Nederland.

15.2 Bouwregels

Alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de in artikel 3 tot en met artikel 11 opgenomen afwijkingsmogelijkheden, dient advies te worden verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Dit geldt echter uitsluitend voor afwijkingsmogelijkheden die bouwvlak overschrijdend zijn (vergroting / vormverandering van een agrarisch bouwvlak, het oprichten van sleufsilos buiten het agrarisch bouwvlak en dergelijke).

Artikel 16 Waarde - Landgoed

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een landgoed al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of sociaal-culturele doeleinden;
- b. aan- en uitbouwen, (bij)gebouwen en overkappingen ten behoeve van het landgoed;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages wordt nagestreefd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden welke zijn beschreven in Bijlage 5;

met daaraan ondergeschikt:

- f. agrarisch medegebruik;
- g. dagrecreatief medegebruik;
- h. terreinen;
- i. tuinen en erven;
- j. wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen
- l. water;

met de daarbijbehorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van mede op deze gronden liggende bestemming(en). Hiervoor zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van mede op deze gronden liggende bestemming(en). Hiervoor zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

Artikel 17 Waarde - Waardevol reliëf

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het waardevol reliëf.

17.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor gronden gelegen binnen een bestaand bouwvlak.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 17.2 en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Voorts zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

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

17.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot Waarde - Waardevol reliëf bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het diepwoelen, diepploegen, verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- d. het verwijderen van houtopstanden;
- e. het aanbrengen van houtopstanden, niet zijnde boomteelt;

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

17.4.2 Uitzondering

Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op een agrarisch bouwvlak
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

Artikel 18 Waterstaat - Keur

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Keur aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang.

18.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 18.2.2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits;

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop, en;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbelregel

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. Het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte , dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. Opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

20.2 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor vergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 geluidzone - industrie

21.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie.

21.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgevoelige functies.

21.2 vrijwaringszone - bodemdaling

21.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bodemdaling' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn ter voorkoming van bodemdaling.

21.2.2 Bouwregels

Onverminderd hetgeen in de regels van alle bestemmingen is bepaald is het bouwen van bouwwerken etc. slechts toelaatbaar indien het Staatstoezicht op de Mijnen heeft geadviseerd over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceellocatie en verwachte levensduur van het gebouw.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Verlenen van afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, van:

- a. 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;
- b. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsregels voor het bouwen van tunnels (zoals fiets- en koetunnels) voor zover noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en of uit verkeersoogpunt;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 60 meter.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Parkeren, laden en lossen

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, welke aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

23.2 Afstand bebouwing tot wegen en vaarwegen

- a. Voor de nieuw op te richten bebouwing op de langs de hierna genoemde wegen en vaarweg (Twentekanaal) gelegen gronden, moeten in ieder geval de volgende afstanden in acht worden genomen:

(Vaar)wegen	Afstand
Rijkswegen	100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan; bij op- en afritten geldt een afstand van 50 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan.
Provinciale wegen	25 meter uit de as van de rijbaan;
Overige verharde wegen	15 meter uit de as van de rijbaan;
Onverharde wegen	10 meter uit de as van de rijbaan;
Twentekanaal	75 meter uit hart van het Twentekanaal in landelijk gebied en 50 meter in stedelijk gebied.

- b. Bij wegen met twee hoofdverkeersbanen wordt de afstand voor bebouwing gemeten vanuit de lijn lopende op gelijke afstand van de assen van beide verkeersbanen.
- c. Bij aansluiting van wegen moeten uitzichthoeken worden vrijgehouden van bebouwing.

23.3 Afwijken afstand tot wegen en vaarwegen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 23.2, mits vooraf toestemming is verkregen van de (vaar)wegbeheerder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 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 lid 24.1 met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Overgangsrecht 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.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 24.4 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beleidsnotitie schuilstallen

Beleidsnotitie schuilstallen

1 Aanleiding en achtergrond

Lang niet alle (kleinschalige) houders van paarden, ezels, koeien, schapen of geiten hebben hun dieren direct bij huis lopen, maar in een verderop gelegen weiland. Hoewel deze dieren het hele jaar door buiten kunnen blijven, is enige vorm van beschutting wel noodzakelijk. Zodra er veel regen valt of de zon fel schijnt, is het voor dieren in een wei zonder schuilmogelijkheid geen pretje. Nederland heeft een grillig klimaat. De weersomstandigheden kunnen plotseling en voor lange tijd verslechteren. Niet iedereen is in de gelegenheid de dieren bij een hoosbui even naar de stal op het erf te halen. Daarvoor is de afstand tussen erf en weiland vaak te groot. Ook hebben lang niet alle stallen op het erf een uitloopmogelijkheid. Dit zou kunnen betekenen dat dieren die bij wisselvallige weersomstandigheden naar 'huis' worden gehaald, langdurig binnen staan.

Een wei met soortgenoten of andere diersoorten voorziet in een essentiële behoefte van landbouwhuisdieren. Weidegang is goed vanuit het oogpunt van dierwelzijn en ook vanuit het oogpunt van diergezondheid. Dierhouders gaan in toenemende mate bewust om met het thema dierwelzijn, waardoor de vraag naar schuilstallen groeit. Een schuilstal beschermt dieren niet alleen tegen zon, wind en regen, maar biedt ook een plek om de dieren op verantwoorde wijze te verzorgen en te voeren en ze in geval van een dierziekte onderdak te verschaffen.

Om verzoeken voor het oprichten van schuilstallen op een eenduidige en ruimtelijk aanvaardbare wijze te behandelen is deze 'Beleidsnotitie schuilstallen' opgesteld. Deze notitie geldt als gemeentelijk beleidskader voor het verlenen van ontheffing voor schuilstallen en is tevens input voor het bestemmingsplan Buitengebied.

1.1 De vraag naar schuilstallen

Verzoeken voor het oprichten van nieuwe schuilstallen of het legaliseren van al bestaande schuilstallen komen doorgaans van particuliere aanvragers die in het buitengebied, al dan niet in de buurt van hun woning / (agrarisch) bedrijf, een weiland of stuk grond hebben waarop ze dieren houden. Gekoppeld aan het houden van dieren bestaat ook de wens deze dieren bescherming te bieden tegen regen en kou in de vorm van een schuilstal. Veelal wonen de aanvragers niet in de buurt van het weiland zodat er niet aangehaakt kan worden bij bestaande bebouwing en er een wens bestaat voor een solitaire schuilstal.

1.2 Huidige beleidskaders

Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied is er op gericht losse bebouwing in het buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen. Behoudens erfafscheidingen en kleine bouwwerkjes zoals bankjes, palen en masten is het oprichten van gebouwen niet toegestaan op deze gronden. Derhalve is het oprichten van een schuilstal bijna altijd in strijd met het bestemmingsplan, terwijl de dieren juist vaak worden gehouden op gronden met een agrarische bestemming, zonder bouwblok.

Deze opzet van het ruimtelijk beleid komt voort uit een al jaren lang geldend beleid om in het buitengebied niet meer bebouwing toe te staan dan noodzakelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering of particuliere bewoning. Deze bebouwing is vaak geclusterd rondom een (agrarisch) bedrijf of huis. Op deze manier wordt het buitengebied zo veel mogelijk gevrijwaard van verstening, versnippering en verrommeling en behoudt het buitengebied haar natuurlijke uitstraling.

Echter, niet alleen het beleid van de gemeente Hengelo is er op gericht bebouwing in het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan, ook de wetgever tracht hierin te voorzien. Zo is een relatief lichte buitenplanse ontheffingsmogelijkheid ex artikel 3.23 Wro enkel mogelijk indien het een bijgebouw bij een woning of het een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten behoeve van een agrarisch bedrijf betreft. Vaak kan niet aan deze voorwaarden worden voldaan omdat het solitaire weiltes betreft en het veelal geen bedrijfsgebouw betreft ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Immers, het bijvoorbeeld hobbymatig houden van dieren is geen bedrijfsactiviteit.

Middels een binnenplanse ontheffing was het in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 echter wel mogelijk bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toe te staan, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de bebouwing gezien de specifieke functie niet op het bouwperceel kan worden geplaatst.

1.3 Schuilstallen en dierenwelzijn

De gemeente Hengelo staat niet alleen in haar vraagstuk ten aanzien van schuilstallen. Zo heeft de Nederlandse belangenvereniging van hobbydierhouders (NBvH) een notitie uitgebracht onder de naam "Notitie Schuilplaats voor dieren in de wei" waarin zij aandacht vraagt voor de nu voorliggende problematiek. In deze notitie vraagt de NBvH aandacht voor dieren die vaak het gehele jaar buiten verblijven zoals schapen, paarden, runderen, geiten en ezels. De NBvH geeft aan dat bij goede weersomstandigheden het buiten verblijven geen probleem is. Echter, bij slechte weersomstandigheden (regen, kou, maar ook hitte) kan het dierenwelzijn in het geding komen. Tegelijk geeft de NBvH aan dat verrommeling van het buitengebied voorkomen dient te worden, maar dat in de afweging tot het al dan niet faciliteren van schuilstallen ook het dierenwelzijn moet worden meegenomen. De NBvH stelt; 'Goed voorbeeld doet goed volgen'. Een gemeente die schuilstallen onder bepaalde voorwaarden toelaat, hoeft niet bang te zijn voor een ongewenste precedentwerking. Een verbod op schuilstallen werkt juist verrommeling in de hand. Her en der verschijnen illegale gebouwtjes van bedenkelijke kwaliteit.



2 Schuilstallenbeleid

De vraag hoe om te gaan met het wel of niet toestaan van schuilstallen laat zich inkaderen door twee uitersten, te weten; het niet toestaan van schuilstallen en het overal, ongelimiteerd toestaan van schuilstallen.

2.1 Het niet toestaan van schuilstallen

Door een verbod op schuilstallen wordt het buitengebied vrijgehouden van allerlei solitaire bouwwerken (van particulieren). Echter, tegelijk betekent dit tevens dat onder andere het houden van hobbydieren niet meer mogelijk wordt, anders dan in de directe omgeving van al bestaande woningen / agrarische bedrijven in het buitengebied. Dieren zullen deels uit het buitengebied verdwijnen en weilandjes zullen leeg komen te staan en braak komen te liggen.

Indien er toch sprake is van het houden van dieren zonder schuilstal, kan het zijn dat het dierwelzijn in het geding komt. Hierbij komt dat door een verbod op schuilstallen, dierhouders gedwongen worden noodvoorzieningen te treffen die lang niet altijd even fraai zijn en juist leiden tot verrommeling van het buitengebied.



2.2 Het onbeperkt toestaan van schuilstallen

Indien het oprichten en in standhouden van schuilstallen onbeperkt wordt toegestaan kan zorg gedragen worden voor een goede huisvesting van (hobby)dieren in het buitengebied en komt het dierwelzijn niet in het gedrang. Het gevaar is echter dat op ieder weilandje een gebouwtje komt te staan, wat tot verrommeling van het buitengebied kan leiden. Her en der zouden bouwseltjes, bouwwerken en gebouwtjes van bedenkelijke kwaliteit kunnen worden opgericht. Bovendien zouden een soort volkstuinachtige taferelen zouden kunnen ontstaan waarbij het handhavingapparaat van de gemeente extra wordt belast om na te gaan of de schuilstallen niet voor meer dan het huisvesten van hobbydieren worden gebruikt.

2.3 Uitgangspunten voor nieuw beleid

Bovenstaande alinea's geven de uiterste grenzen van het vraagstuk aan. Middels gedegen beleid kan er zorg voor worden gedragen dat zowel ruimtelijke belangen als de belangen van de dierhouder en zijn dieren maximaal gewaarborgd worden. In plaats van schuilstallen te verbieden kunnen, onder voorwaarden van landschappelijke inpassing en architectuur, schuilstallen worden toegestaan. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan dierwelzijn en hoeft er geen sprake te zijn van verrommeling van het buitengebied.

Centrale uitgangspunten bij dit beleid zijn:

- Het moet mogelijk zijn dieren te houden in het buitengebied, enerzijds om de behoefte hiernaar te faciliteren, anderzijds omdat dieren in de wei bijdragen aan het karakter van het buitengebied en aan het op een natuurlijke manier onderhouden van de weilanden;
- Het moet mogelijk zijn om in het kader van dierwelzijn de dieren adequate huisvesting te bieden;
- Om specifieke gebiedskenmerken te beschermen dient het plaatsen van schuilstallen niet overall te worden toegestaan. Daarbij dienen de bestemming, de ligging en de specifieke waarde van het gebied in overweging te worden genomen;
- Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen dienen eisen te worden gesteld aan omvang en materialisering.

2.4 Concrete uitwerking beleidskaders

In paragraaf 2.3 zijn de beleidsuitgangspunten aangegeven waarbinnen schuilstallen zijn toegestaan. Deze beleidsuitgangspunten worden hierna nader uitgewerkt in de volgende concrete toetsingskaders:

- Bestemming;
- Solitair gelegen weilanden;
- Enkel ten behoeve van het bieden van onderdak aan hobbydieren;
- Goede landschappelijke inpassing;
- Maten, afmetingen, vormgeving en materialisering;
- Het hobbymatig houden van paarden.

2.4.1 Bestemming

Uitgangspunt van het beleid is het zoveel mogelijk faciliteren van de vraag naar schuilstallen met name vanuit het oogpunt van dierwelzijn. Echter, niet alle gebieden lenen zich voor het houden van dieren en hoeven daarom niet de mogelijkheid te bieden om schuilstallen op te richten (bijvoorbeeld natuur en bosgebieden). In aanmerking komen daarom alleen de gebieden / gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden' hebben.

2.4.2 Solitair gelegen weilanden

Er moet sprake zijn van een bepaalde onmogelijkheid om de schuilstal binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een agrarisch bouwblok op te richten, binnen de daar aanwezige of mogelijk te realiseren bebouwing. Voor het toestaan van een schuilstal moet het daarom gaan om solitair gelegen weilanden niet gelegen aansluitend aan de woonbestemming c.q. het agrarisch bouwblok van de eigenaar/gebruiker.

2.4.3 Enkel ten behoeve van het bieden van onderdak aan dieren

Een schuilstal mag enkel gebruikt worden voor de huisvesting van dieren. Het opslaan van landbouwgereedschap, (bouw)materiaal, auto's e.d. of gebruik als (huishoudelijke) berging of hobbyruimte is expliciet niet toegestaan. Dit sluit immers niet aan bij het beleidsdoel met betrekking tot het waarborgen van dierwelzijn en is bovendien vaak ook nog eens strijdig met de onderliggende bestemming.

2.4.4 Goede landschappelijke inpassing

Met betrekking tot de positionering van de schuilstallen dient de plaats die landschappelijk gezien het best tot zijn recht komt benut te worden voor de schuilstal. Hierbij dient het in ieder geval te gaan om de randen van het perceel, bij voorkeur in een hoek, nabij bestaande bossage of erafscheidingen.

2.4.5 Maten, afmetingen, vormgeving en materialisering

Qua afmetingen wordt zoveel mogelijk aangehaakt bij de regels voor vergunningvrij bouwen en bij het beleid zoals dat voorheen gold in het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Dit houdt in; een oppervlakte van maximaal 30 m² en een nokhoogte van maximaal 4 meter. Aangezien een schuine afdekking in de vorm van een zadeldak vormgevingstechnisch gewenst is, geldt een maximale goothoogte van 2,5 meter.

Qua vormgeving dient het te gaan om een gebouwtje wat passend is in het landschap. Als materialisering geldt daarbij: gepotdekselde houten gevelbekleding in een bedekte kleur en schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen singels, leitjes of donkere dakpannen. Niet toegestaan zijn stalen (damwand) profielen, gemetselde of anderszins stenen muren en golfplaten.

2.4.6 Het hobbymatig houden van paarden

Speciale aandacht bij het schuilstallenbeleid dient geschonken te worden aan het hobbymatig houden van paarden. Indien de paarden op soortgelijke wijze grazen in een weiland zoals schapen, geiten en dergelijke dat doen, hoeft het oprichten van een schuilstal voor paarden geen probleem te zijn. Echter, het mag niet zo zijn dat de complete structuur van het perceel verandert en dat er een soort mini manege ontstaat met een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag, parkeerplaats voor paardentrailer etc.



Niet zo.....



.... maar zo!

3 Concrete vertaling beleidsnotitie

Schuilstallen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- Schuilstallen mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden';
- Het dient te gaan om solitair gelegen weilanden. Indien een weiland aansluit op het huisperceel van de aanvrager, dient de schuilgelegenheid binnen dat perceel en binnen de vigerende bebouwingsregels te worden gerealiseerd;
- Een schuilstal mag enkel gebruikt worden voor de huisvesting, voeding en verzorging van dieren. Er mag wel ruimte zijn voor de opslag van een beperkte hoeveelheid hooi en stro en voor hekjes om dieren eventueel van elkaar te kunnen scheiden. De schuilstal mag echter geen ruimte bieden voor opslag van mest, gereedschap en andere materialen; Het opslaan van landbouwgereedschap, (bouw)materiaal, auto's e.d. of gebruik als (huishoudelijke) berging of hobbyruimte is expliciet niet toegestaan;
- Schuilstallen dienen aan de randen van het perceel te worden gepositioneerd, bij voorkeur in de hoek en/of nabij bestaande bossage of erfafscheidingen. Van de aanvrager kan een beplantingsplan worden verlangd, dat samen met de bouwaanvraag wordt ingediend. De eventuele beplanting geeft structuur aan het perceel waar de schuilstal komt te staan, kan de stal indien nodig (gedeeltelijk) aan het oog onttrekken en zorgt voor samenhang met de omgeving;
- Een schuilstal dient een open karakter te hebben, dat wil zeggen; dieren moeten makkelijk in en uit kunnen. Het kan noodzakelijk zijn om de schuilstal tijdelijk af te sluiten: in geval van ziekte van een individueel dier, in geval van een besmettelijke dierziekte of ingeval van een bevalling. Om aan deze vereisten te kunnen voldoen mag de stal aan de open zijde worden voorzien van hekwerk of deuren;
- Een schuilstal dient een landelijke uitstraling te hebben. Wanden en dak zijn gemaakt van natuurlijke materialen die zo min mogelijk opvallen; gepotdekselde houten gevelbekleding in een bedekte kleur, schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen singels, leitjes of donkere dakpannen. Niet toegestaan zijn stalen (damwand) profielen, gemetselde of anderszins stenen muren of golfplaten;
- De vloer is bij voorkeur verhard (van belang voor goede reiniging, ontsmetting en voor een natuurlijke slijtage van klauwen en hoeven);
- Rondom de schuilstal mag, om modderpoelen te voorkomen, bestrating worden aangelegd. Een breedte van 1,5 meter rondom is hierbij maximaal;
- De oppervlakte van de schuilstal mag maximaal 30 m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,5 meter en de nokhoogte maximaal 4 meter.

4 Uitvoering van beleid


4.1 Vrijstelling en Wro

Deze notitie vormt een aanvulling op de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Door het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Buitengebied bestaat de mogelijkheid aanvragen in behandeling te nemen en deze te toetsen aan de criteria uit deze beleidsnotitie. Hierdoor kan een goede afweging worden gemaakt tussen verrommeling van het landschap en dierwelzijn en is maatwerk mogelijk. De binnenplanse ontheffingen zijn veel minder tijdrovend en kostbaar dan de procedures voor wijziging van een bestemmingsplan.

4.2 Handhaving

Bestaande schuilgelegenheden die niet in overeenstemming zijn met deze beleidsnotitie kunnen in het kader van deze beleidsnotitie worden aangeschreven. Indien de strijdigheid met de beleidsregels vormgevings- of positioneringsaspecten betreft, zal de eigenaar aangeschreven worden deze aan te passen. Indien het gebied of de gebiedskarakteristieken zich niet lenen voor het houden van dieren en het plaatsen van een schuilstal, zal de aanvrager aangeschreven worden de schuilgelegenheid te verwijderen.

Bijlage 2 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente



Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Leven, wonen, werken en genieten
in het buitengebied

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL



Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

© 2021, Groene Metropool Twente, Goor. Auteursrechten voorbehouden.
Zonder expliciete toestemming van Groene Metropool Twente is overname
van dit rapport (of gedeelten daarvan) niet toegestaan.

Versie Definitief
Auteur Werkgroep Harmoniseren KGO
Opmaak Waanders.studio
Datum 14 april 2021

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

1	Regionaal beleid biedt kansen	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Leeswijzer	
1.3	Definities en begrippen	
2	Harmonisatie en verruiming	10
2.1	Verruiming van regels	
2.2	Procedure en kosten	
2.3	Tot slot	
3	Kwaliteit	12
3.1	Sturen op drie bouwstenen van kwaliteit	
• 3.1.1	Ruimtelijke kwaliteit	
• 3.1.2	Sociale kwaliteit	
• 3.1.3	Duurzaamheid	
4	Rood voor Rood	16
4.1	Inleiding	
4.2	Woningbouw	
4.3	De bouwlocatie	
4.4	Realisatie groter bijgebouw	
4.5	Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning	
4.6	Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)	
4.7	Inbrengen van sloopmeters van een andere locatie	
4.8	Uitwisselen van sloopmeters met andere gemeenten	
4.9	Afschaling agrarische bedrijven	
5	Nieuwe landgoederen	20
5.1	Voorwaarden nieuw landgoed	
5.2	Wijziging bestemming voor nieuwe landgoederen	
5.3	Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen	
6	Functieverandering bestaande gebouwen (VAB)	22
6.1	Vrijkomende agrarische bebouwing	
6.2	Aard en omvang functies	
6.3	Woonfunctie in karakteristieke bebouwing	
6.4	Sloop en vervangende nieuwbouw	
7	Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid	25
8	Doorontwikkeling agrarische bedrijven	25
9	Maatwerk	25



1

Regionaal beleid biedt kansen

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. Om te kunnen voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving zijn agrarische bedrijven de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid en geïntensiveerd. De grenzen aan de schaalvergroting zijn inmiddels bereikt.

Tevens hebben agrariërs hun handen vol aan de huidige marktomstandigheden met steeds fluctuerende prijzen en mogelijke bedrijfsopvolging. Ook stikstofproblematiek en landelijke saneringsregelingen kunnen aanleiding zijn voor een transitie op het erf. Sommige agrariërs besluiten te stoppen, anderen zoeken nieuwe verdienmodellen door te specialiseren of te verbreden. Eigenaren van vrijkomend agrarisch vastgoed zijn op zoek naar goede her- invullingen.

De vele ontwikkelingen in het buitengebied brengen met zich mee dat erfeigenaren zich oriënteren op hun toekomst en toekomstbeeld. Zo hebben veel erfeigenaren in Twente te maken met (vaak een grote hoeveelheid) asbestdaken op gebouwen, die wachten op een nieuwe functie of sloop. Daarnaast is de energietransitie een opgave die erfeigenaren bezig houdt. Rond dit thema liggen veel kansen in het buitengebied. Wanneer keuzes zijn gemaakt komen eigenaren vaak bij de gemeente terecht om deze een vervolg te geven.

Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding.



Provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (*Werkboek KGO, september 2010*).

In het werkboek wordt het volgende onderscheid gemaakt in ontwikkelingen:

- **Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact**

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een binnenplanse procedure, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning.
- **Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact**

Is er wél een partiële bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak of bouw mogelijkheden binnen een bestemmingsvlak) dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving plaatsvinden.

Gemeenten hebben het KGO-beleid vertaald naar eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen. Het KGO-beleid omvat echter meer onderwerpen dan in dit document worden behandeld. In dit beleidsstuk gaat het met name over Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.

De variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten op deze thema's bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn. Daarom is er bij de gemeenten in Zuidwest-Twente behoefte om het beleid op deze onderwerpen waar mogelijk te harmoniseren. Daarvoor worden in dit document de kaders en spelregels beschreven.

Overige onderwerpen die binnen KGO vallen zijn bijvoorbeeld de uitbreiding niet-agrarisch bedrijf, uitbreiding agrarisch bouwvlak en nieuwe recreatieve verblijven en complexen. De regelgeving rondom deze onderwerpen leent zich minder voor harmonisatie tussen de deelnemende gemeenten.

De mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau zijn vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de gemeenten in Zuidwest-Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk, maar gezamenlijk streven de gemeenten in dit gebied de volgende doelstellingen na:



Hoewel dit document een algemeen beeld tracht te geven van de mogelijkheden binnen de deelnemende gemeenten, is het belangrijk om in acht te nemen dat er per gemeente verschillen kunnen bestaan in de uitvoering van het KGO-beleid.

Deze regionale spelregels kunnen door de deelnemende gemeenten worden toegepast bij de initiatieven die van toepassing zijn op de ontwikkelingen zoals die in hoofdstuk 3 tot en met 8 worden beschreven. Iedere gemeente kan onderdelen uit dit document gebruiken voor het gemeentelijke beleidskader rondom KGO.

Met de doelstellingen die in hoofdstuk 1 zijn benoemd proberen we de kaders voor een ieder gelijk te stellen en daarmee ontwikkeling zo goed mogelijk te faciliteren.

1.2 Leeswijzer

In voorgaande paragraaf is kort geschetst voor welke problemen en uitdagingen zowel overheid als erfeigenaren staan. In de komende paragraaf worden de belangrijkste begrippen uit dit document gedefinieerd. In hoofdstuk 2 wordt verder toegelicht met welk idee en doel dit document is opgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze het KGO beleid van kwalitatieve meerwaarde kan zijn. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden vervolgens enkele instrumenten uit het KGO-beleid beschreven. Dit zijn respectievelijk de Rood voor Rood-regeling, de regeling voor Nieuwe landgoederen, Functieverandering Vrijgekomen Agrarische Bebouwing, de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en de doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

1.3 Definities en begrippen

Hieronder zijn de belangrijkste begrippen gedefinieerd.

-  **Bebouwingsconcentratie**
Een concentratie van bebouwing (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of (doorgaande) weg.
-  **Beeldkwaliteitsplan**
Een plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing, landschappelijke structuren en elementen een belangrijke rol.
-  **Deelnemende gemeenten**
De gemeenten die de “spelregels voor het buitengebied in Zuidwest-Twente” hebben vastgesteld.
-  **Erfinrichtingsplan**
Een plan (zie ook ruimtelijk kwaliteitsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. De gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel zijn leidend. Een erfinrichtingsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect.
-  **Intensieve veehouderij**
Een agrarisch bedrijf of deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden en waar geen dieren biologisch of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden.
-  **Karakteristieke bebouwing**
Voor de term karakteristiek zijn geen objectieve criteria te formuleren. Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de cultuurhistorische waarde, de ligging en de mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de cultuurhistorische waarde, de relatie met het landschap, de erfstructuur/ en erfinrichting en de bebouwing.

- > Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**
Instrument van Provincie Overijssel dat van toepassing is op grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) op gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
- > Landschapsontsierend**
Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, waardevol, beeldbepalend of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.
- > Nevenactiviteit**
Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtek en de activiteit moet binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan plaatsvinden.
- > Ontmenging**
Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak bij een gemengd bedrijf waarbij de bebouwing die ten dienste stond van deze veehouderijtak wordt gesloopt in het kader van een sloopregeling. De bouw mogelijkheden worden bij ontmenging zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.
- > Rood voor Rood**
Een regeling waarbij voor de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing en enkele andere voorwaarden als compensatie een woning mag worden gerealiseerd.
- > Ruimtelijke kwaliteit**
Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
- > Ruimtelijk kwaliteitsplan**
Een plan (zie ook erfinrichtingsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. Hierbij zijn de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel leidend. Een ruimtelijk kwaliteitsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/ of een landschapsarchitect.
- > Slooplocatie**
Het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deelneemt aan een sloopregeling.
- > VAB**
Vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing dat minimaal 3 jaar agrarisch in gebruik is geweest.

**Veldschuren**

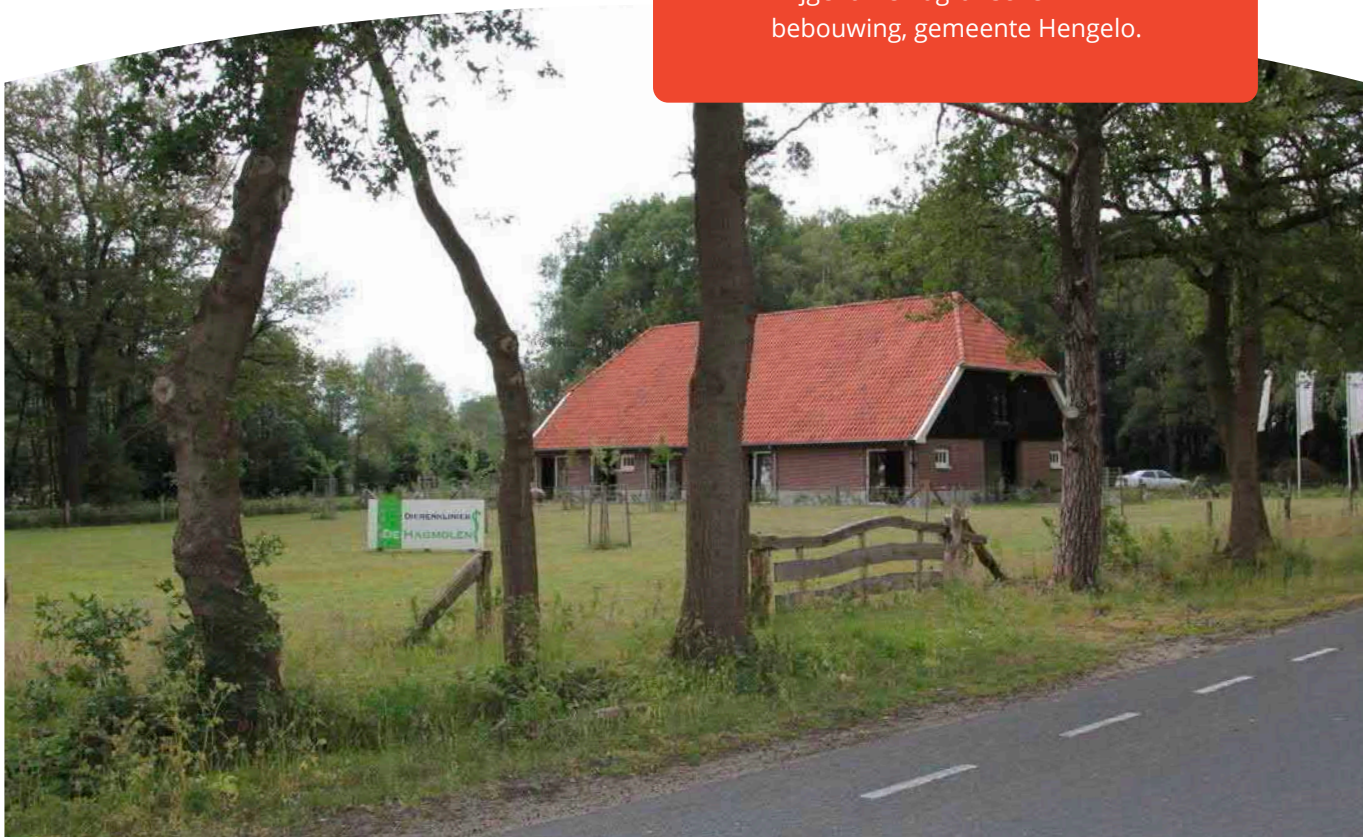
Onder een veldschuur wordt een vrijstaand eenvoudig gebouw, gelegen buiten het bouwvlak, zonder verdieping verstaan, die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

**Verbreiding**

Alternatieve inkomstenbronnen, waaronder agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, verkoop van streekproducten, aanbieden van zorg en dergelijke die agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief bieden.



Voorbeeld toepassing KGO.
Dierenkliniek gevestigd in
vrijgekomen agrarische
bebouwing, gemeente Hengelo.





2 Harmonisatie en verruiming

2.1 Verruiming van regels

Het beleid dat in dit document wordt beschreven moet een verbreding en versimpeling zijn van het huidige beleid. Vooruitlopend op de Omgevingswet willen wij burgers en bedrijven in het buitengebied alvast beter faciliteren in ontwikkelingen. Dit betekent dat onder voorwaarden meer mogelijkheden worden geboden dan in de voorgaande beleidskaders van de deelnemende gemeenten. Hierbij is te denken aan onder andere het toestaan van meerdere woningen bij de sloop van grote hoeveelheden landschapsontsierende bebouwing, het vergroten van huidige woningen en of bijgebouwen en het uitwisselen van sloopmeters in de deelnemende gemeenten.

Om het laatstgenoemde te faciliteren wordt het sloopvouchersysteem zoals de gemeente Hof van Twente dat hanteert (bij voorkeur) ook in de overige gemeenten toegepast. Zo worden erfeigenaren die hun landschapsontsierende bebouwing willen slopen eerder gevonden en hebben burgers en bedrijven die willen ontwikkelen snel een beeld van het aanbod in de deelnemende gemeenten.

2.2 Procedure en kosten

Ideeën en plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied staan er om bekend tijdrovend en kostbaar te zijn. De deelnemende gemeenten trachten om samen met de initiatiefnemers een zo effectief en efficiënt mogelijk proces te doorlopen. Voortdurend worden nieuwe mogelijkheden onderzocht om initiatiefnemers zo snel en goedkoop mogelijk te kunnen faciliteren. Dit is een lopend proces waar de gemeenten elkaar van op de hoogte houden. De nieuwe Omgevingswet kan hierin een aantal nieuwe mogelijkheden bieden.



Het werken middels een veegplan-systematiek kan een uitkomst bieden voor gemeenten waarin zich meerdere ontwikkelingen in een kort tijdsbestek voordoen. Deze ontwikkelingen worden dan in één bestemmingsplan of omgevingsplan verzameld. Op die manier kunnen de kosten voor initiatiefnemers laag worden gehouden. Dit wordt een veegplan genoemd, omdat meerdere plannen in 1 procedure worden geveegd. Nadeel hiervan is wel dat ontwikkelingen op elkaar moeten wachten wanneer zienswijzen worden ingediend. Initiatiefnemers kunnen zelf de keuze maken om al dan niet mee te gaan in een veegplan. Voor gemeenten, waarin zich minder vaak ontwikkelingen voordoen, kan het daarentegen logischer zijn om een partiële procedure te doorlopen.

2.3 Tot slot

Belangrijk is dat erfeigenaren zelf hun toekomst bepalen en keuzes maken. Zoals in voorgaande paragrafen is te lezen willen de deelnemende gemeenten erfeigenaren zo breed mogelijk faciliteren om zodoende de erven binnen de betreffende gemeenten toekomstbestendig te maken. Gezamenlijk optrekken en een goede communicatie zijn hierin van belang.



3

Kwaliteit

3.1 Aanleiding en doelstelling

Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het instrument KGO stuurt op ruimtelijke kwaliteit en wordt toegepast bij nieuwe functies, functieverandering en (grootschalige) uitbreidingen. Wanneer nieuwe ontwikkelingen echter niet direct kunnen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, is het mogelijk om maatregelen te nemen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid. De kwaliteiten van een initiatief worden afgewogen tegen de impact op de omgeving.

**Ruimtelijke
kwaliteit**

**Sociale
kwaliteit**

Duurzaamheid

3.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een definitie. Dit beleidsstuk gaat uit van de volgende definitie: "Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". De omgeving of het bouwwerk dient optimaal gebruikt te worden voor het beoogde doel. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd.

Het beleid voor het buitengebied was altijd primair gericht op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid, rekening houdend met de drie kwaliteitsaspecten. Door de steeds verder veranderende agrarische sector zijn er echter de laatste jaren steeds meer nieuwe functies ontstaan in het buitengebied. Het ontstaan van een nevenfunctie bij agrarische bedrijven, het omvormen van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid of bijvoorbeeld het toepassen van Rood voor Rood, heeft geleid tot een meer divers buitengebied. Deze mix van functies lijkt ook nodig om het gebied vitaal en levendig te houden. Dit beleidsdocument dus niet enkel gericht op het doorontwikkelen van de agrarische sector, maar is bedoeld voor ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Alles passend binnen het gebied en gericht op de kwaliteiten in datzelfde gebied. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- **Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.**
- **Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.**
- **Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.**
- **Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.**
- **Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.**

De ontwikkellocatie

Bij alle ontwikkelingen staat de ontwikkellocatie centraal. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eerst te worden onderzocht of er een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden op de ontwikkellocatie zelf. Hierbij hoeft niet enkel gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Een maatschappelijke en/of sociale meerwaarde kan eveneens zorgen voor de balans die wordt gezocht tussen een ontwikkeling en de investering in de kwaliteit. Hiermee kan immers de sociale kwaliteit en het draagvlak in de omgeving worden vergroot.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Ook voor deze locatie kunnen maatregelen worden getroffen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, van meerwaarde zijn ten aanzien van duurzaamheid of bijdragen aan een betere sociale kwaliteit.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij alle ontwikkelingen die in dit beleidsdocument worden beschreven dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse) en wordt opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. In het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan worden de kwaliteiten van de ontwikkellocatie(s) beschreven en aanbevelingen voor verbetering hiervan gedaan.





Een investering in het landschap wordt bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren (houtwallen e.d.). Wanneer dit niet op de locatie zelf kan worden bereikt kan dit ook op een locatie elders in de gemeente worden gecompenseerd.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerpogave. De één-erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen.

Naast de sloop van landschapsontsiende bebouwing dat als primaire investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt aangehouden kunnen erfeigenaren en andere initiatiefnemers onder voorwaarden ook naar andere balansinvesteringen zoeken. Hierbij is te denken aan een investering in groen waaronder de aanleg of het terugbrengen van een houtwal, het aanleggen van een poel of andersoortige investeringen in het groen. Daarnaast kan ook een balans worden gezocht in de sociale sfeer. Een investering in duurzaamheidsmaatregelen kan ook mee worden gewogen in de balans die wordt gezocht bij KGO-ontwikkelingen. Hiermee wordt een breed scala aan mogelijkheden geboden om de juiste balans te vinden bij gewenste ontwikkelingen. Voorwaarde is wel dat de omgeving baat moet hebben bij de duurzaamheidsmaatregelen, zodat niet alleen de initiatiefnemer profiteert.

3.1.2. Sociale kwaliteit

Hoewel het KGO-beleid in eerste instantie gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn er situaties denkbaar waarin het niet direct mogelijk is om (alleen) verbetering toe te passen in de fysieke leefomgeving. In dergelijke gevallen kan bekeken worden of een impuls kan worden gegeven aan sociale kwaliteit of duurzaamheid. Net als ruimtelijke kwaliteit laat sociale kwaliteit zich moeilijk vangen in een definitie. De provincie Overijssel heeft het begrip sociale kwaliteit opgedeeld in verschillende prestatielijnen:

-  **Delen en leren**
-  **Zelfstandig leven**
-  **Gezond bewegen**
-  **Overijssels Noaberschap**

Deze prestatielijnen kunnen worden vertaald naar onderliggende spelregels door initiatiefnemers van ontwikkelingen te betrekken bij de leefbaarheid van hun eigen omgeving. Bij de invulling van de KGO kan er worden geïnvesteerd in de sociale kwaliteit van een gemeenschap. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld het feitelijk realiseren van een maatschappelijk gedragen project waaronder het aanleggen van een wandelpad of een bijdrage bij de aanleg van verlichting langs een fietspad. Daarnaast kan ook worden gedacht aan andere sociale meerwaarde waaronder het openstellen van een agrarisch bedrijf voor educatieve doeleinden of het opstellen van een plan om de jeugd te bewegen lid te worden van een sportvereniging. Concreet zijn de mogelijkheden voor het vergroten van de sociale kwaliteit divers waarbij kan en moet worden gekeken naar het versterken van lokale gemeenschappen.

3.1.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip dat, net als de twee voorgaande thema's, breed kan worden gezien. Bij maatregelen die aansluiten bij het thema duurzaamheid wordt snel gedacht aan het aanleggen van zonnepanelen en het gebruik van bepaalde materialen. Daarnaast mag de ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de natuurlijke omgeving.

Het is verder van belang dat, waar er sprake is van (ver)bouw, dat de gebruikte materialen en grondstoffen zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd zijn en een lange levensduur hebben. Natuurinclusief bouwen en hergebruik van materialen wordt toegejuicht.

De ontwikkeling mag in principe niet leiden tot een toename in gebruik van energie. De benodigde energie dient zoveel mogelijk lokaal opgewekt te worden waarbij de op dat moment geschikte duurzame energietechnieken toegepast kunnen worden. Daarbij dient verder gekeken te worden dan enkel het gebruik voor eigen energiebehoefte wanneer blijkt dat de aard van de ontwikkeling meer mogelijkheden biedt voor de duurzame opwekking van energie.

Bovenstaande is niet uitputtend bedoeld. De ontwikkelingen in duurzaamheid volgen elkaar snel op, zowel technologisch als wat maatschappelijk geaccepteerd is als duurzaam alternatief. Daarbij is het van belang dat duurzaamheid wordt bekeken in het licht van de op dat moment aanwezige kennis en ervaring ten aanzien van duurzaamheid.





4 Rood voor rood

4.1 Inleiding

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3.1.1 is dan ook omschreven dat een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief. Daar waar op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (landschap en/of architectuur) zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

4.2 Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkaavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze “restmeters” kan een sloopvoucher worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om een bestaande (goede) schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw. De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip ‘maatwerk’ (zie hoofdstuk 8).



4.3 De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

4.5 Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.



4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de deelnemende gemeenten;
- uitgangspunt is de sloop van de bebouwing binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing. Dit met uitzondering van karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, deze mag niet worden gesloopt;
- als er minder m² aan bijgebouwen resteren dan 150 m² na sloop en er bij recht teruggebouwd kan worden, dan wordt de terug te bouwen oppervlakte tot en met 150 m² afgetrokken van de m² waarvoor de sloopvoucher wordt verstrekt.
- per erf kunnen de sloopmeters eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning. Als voorbeeld hierbij: Op erf A is 500 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing aanwezig. Er wordt een sloopvoucher verstrekt voor 500 m², maar 200 m² daarvan wordt verkocht aan een partij die deze 200 m² gebruikt als onderbouwing voor het toevoegen van een woning. De overige 300 m² kunnen in de toekomst niet meer worden ingezet als onderbouwing voor een woning.
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- alle asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/ landschapsarchitect geraadpleegd;
- als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen;
- Als (een deel van) de sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente (een meldingsformulier is te downloaden op de website van de betreffende gemeente). Als de sloopvoucher wordt ingezet, dan dient het verzilveringsformulier te worden gebruikt (ook te downloaden op de website).
- Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare lijst dat door de betreffende gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de gelden AVG-vereisten.

4.7 Inbrengen sloopmeters van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen (zie paragraaf 3.6). Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

Voor enkele rekenvoorbeelden met betrekking tot (het inzetten van) sloopmeters, wordt verwezen naar bijlage 1.

4.8 Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

Bij de inbreng van sloopmeters van een andere locatie is het mogelijk om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten aan te wenden. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

4.9 Afschaling agrarische bedrijven

Gemengde bedrijven in het buitengebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen de sloopmeters van de intensieve tak gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

Grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij een deel wordt beëindigd (bijvoorbeeld van melkvee naar minder jongvee), kunnen deze sloopmeters gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden agrarische bedrijfstak behouden blijft, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.



Voorbeeld toepassing KGO beleid: sanering intensief kippenbedrijf en realisatie woningen, gemeente Haaksbergen.



5

Nieuwe landgoederen

De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de (verdere) versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van recreatieve wandel- en fietspaden. Een nieuw landgoed kan worden gebouwd op een leeg perceel maar een vrijkomend agrarisch gebouw kan zich ook goed lenen om hergebruikt te worden als nieuw landhuis. Hieronder wordt de regeling Nieuwe landgoederen kort toegelicht. Tussen de deelnemende gemeenten kunnen er (kleine) verschillen bestaan over de procedures en de voorwaarden.

5.1 Voorwaarden nieuw landgoed

De regeling Nieuwe landgoederen biedt de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden. De inhoud van dit landhuis is groter dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Om voor de bouw van een nieuwe landhuis in aanmerking te komen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat het perceel een minimale oppervlakte van 10 hectare moet hebben, er minimaal 30% nieuw bos moet worden aangeplant en/of er wordt voldaan aan andere natuurwaarden. Ook dient het landgoed voor 90% opengesteld te worden voor publiek. De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en de karakteristiek van het aanwezige landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen.

Wanneer grond wordt gebruikt voor een nieuw op te richten landgoed, wordt deze onttrokken aan de landbouw. Vanwege de eis om minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik zou kunnen blijven. Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op de beschikbare landbouwgrond in Twente kan het zijn dat de gemeente een quotering hanteert. Dit is verschillend per gemeente.

5.2 Voorwaarden nieuw landgoed

Om de samenhang te waarborgen, dienen percelen die onderdeel uitmaken van het landgoed krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' te krijgen. Een landgoed kan zowel met als zonder landhuis worden opgericht. Wanneer een landhuis onderdeel uitmaakt van het landgoed, dan is een bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'Landhuis' en dubbelbestemming ' Waarde – Landgoed' de passende bestemming.

Percelen waarop reeds bebouwing van agrarische bedrijven staat kunnen ook zeer geschikt zijn om een nieuw landhuis op te richten. De grond heeft dan de bestemming 'Agrarisch' en zal gewijzigd moeten worden in de hiervoor genoemde bestemmingen. Aan deze bestemmingswijziging kan worden meegewerkt wanneer op locatie geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend en het plan van de aanvrager aan de overige voorwaarden voldoet. Zo moeten alle voormalige agrarische, landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en moet tenminste 1,5 ha aansluitende grond worden ingericht ten behoeve van de versterking van streekeigen landschappelijke waarden. Ook in deze procedure zal de aanvrager een landschapsplan aan moeten leveren, opgesteld door een landschapsdeskundige waaruit het behoud en versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken worden aangetoond. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.



5.3 Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen

Naast zelfbewoning van het landgoed kunnen nieuwe landgoederen ook interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen of het faciliteren van bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan ouderen, gehandicapten, jongeren of vakantiegangers. Zo levert een nieuw landgoed niet alleen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit maar wordt ook de sociale kwaliteit verhoogd. Onder de regeling worden ook landgoederen met een zorgcomponent of een vorm van verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Of een landgoed geschikt is voor een zorg- of verblijfsfunctie hangt onder meer af van de ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en afstand naar de woonkern. Per geval zal de gemeente daarom bekijken of dit een optie is.

6

Functieverandering bestaande gebouwen

Het hoofddoel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is sociaaleconomisch. Functieverandering 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. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Functieverandering is mogelijk voor

Vrijkomende en/of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;

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 bedrijf;

Het beleid geldt **niet** voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Functieverandering gaat uit van

Het uitoefenen van activiteiten (zie 5.2 en 5.3) binnen de bestaande bebouwing;

Sloop van alle niet waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;

De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is 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);

Geen buitenopslag;

Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

6.2 Aard en omvang functies

In principe wordt alle bedrijvigheid - die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - tot een oppervlakte kleiner dan 25 % tot en met een maximum van 350 m² van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan, met uitzondering van:

- **zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);**
- **horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);**
- **detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);**
- **opslag en/of verwerking van chemische goederen.**

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25 % van de bestaande oppervlakte wordt 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. De bedrijfscategorie die hierbij worden toegestaan vallen onder 1 en 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast.

Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ook kunnen ze worden gesplitst in meerdere woningen. Als voorwaarde geldt wel dat de karakteristieke/monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven (voor rijks- en gemeentelijk monumenten kunnen er nadere voorwaarden gelden). Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden 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 ze gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

6.3 Sloop en vervangende 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 waarbij dezelfde norm geldt als bij de uitbreiding van bijgebouwen bij een woning.

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 kunnen ze mogelijk ingezet worden voor de Rood voor Rood-regeling.



Voorbeeld toepassing KGO beleid, combinatie van Rood-voor-Rood regeling en VAB. Op locatie zijn 2 stallen gesloopt en de overige karakteristieke gebouwen worden hergebruikt als vergaderlocatie en galerie waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. Hondenborg, gemeente Borne.

7

Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan een gemeente middels maatwerk medewerking verlenen op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO. Sloopcompensatie is onderdeel van de KGO, waarbij iedere gemeente zelf kan bepalen hoeveel sloopcompensatie benodigd is.

8

Doorontwikkeling agrarische bedrijven

Zoals eerder gesteld willen de deelnemende gemeenten ruimte (blijven) bieden voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Iedere ontwikkeling dient in balans te zijn met de omgeving (ruimtelijke kwaliteit) met aandacht voor duurzaamheid. Er wordt per locatie beoordeeld of de gewenste uitbreiding vanuit gemeentelijk oogpunt wenselijk en mogelijk is, Grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet daarnaast voldoen aan de provinciale richtlijnen en beleid. Aanvragen worden waar mogelijk met de provincie besproken.

9

Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van voornoemde drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot.

Bijlage 1 (Reken)voorbeelden sloopcompensatie

Wanneer er op een perceel 1.500 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige 500 m² worden gereserveerd voor een andere ontwikkeling (dan wel worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw).

Wanneer er op een perceel 1.200 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige meters alleen worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw.

De drempelwaarde hiervan ligt bij **300 m²** (met uitzondering van de gemeente Hof van Twente). Oftewel, er wordt geen extra sloopvoucher meer afgegeven wanneer de 'restmeters' minder dan 300 m² bedragen.

De 300 m² als drempelwaarde wordt ook gehanteerd wanneer slooplocaties worden aangedragen in het kader van een Rood voor Rood ontwikkeling. De 300 m² fungeert als drempelwaarde om te kunnen blijven spreken van een ruimtelijke meerwaarde of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer er bij een Rood voor Rood ontwikkeling op een locatie 1.250 m² wordt gesloopt, dient de overgebleven 250 m² sloopmeters (na aftrek van 1.000 m² voor de woning) in dezelfde ontwikkeling meegenomen te worden voor extra m³ woning of extra m² bijgebouw. Wanneer dit niet gebeurt, vervallen deze meters. Deze meters kunnen dus niet worden gereserveerd door een sloopvoucher, doordat de drempelwaarde van 300 m² niet wordt behaald.

Bijlage 2 Uitzonderingen gemeenten

Borne

De gemeente Borne gaat onderstaande aanvulling op hoofdstuk 7 hanteren:

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan er medewerking worden verleend op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO.

Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid hoort in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Zodra er sprake is van een grootschalige ontwikkeling (o.a. nieuw of uitbreiding van het bestaande bestemmingsplan of een partiële herziening) dient er, naast de basisinspanning, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal duidelijk moeten maken hoe deze aanvullende ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering beeld dient te worden gebracht.

Evenwicht

Voor het bepalen van de hoogte van deze aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit worden de volgende twee variabelen gehanteerd:

- **is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;**
- **wat is de schaal van de impact op de omgeving;**

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er, naast de basisinspanning, 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk op industrieterreinen of in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit ontstaat er een evenwicht tussen de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

In geval het gaat om een aan het buitengebied gebonden activiteit, betreft het een activiteit die een duidelijke relatie heeft met het buitengebied (bijv. recreatieve activiteit). De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. In dat geval is 25% van de waardevermeerdering voldoende om het evenwicht te bereiken. Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal dus inzicht moeten geven in de waarde van de aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de aanvullende KGO prestatie wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn normaal geldende, door erkende taxateurs bepaalde, waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven. Daar waar de tabel niet in voorziet of daar waar het lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouw mogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal er een taxatierapport worden gevraagd.

Bestemming	Naar →	Agrarisch gebied	Wonen (geen nieuwe woning)	Agr. bouwblok	Sierteelt	Paardenhouderij	Niet agrarische bedrijvigheid	Recreatie	Bos/natuur
Van ↓	Waarde /m ² ↓→	€6,--		€22,--	€22,--	€22,--	€56,--	*	€2,--
Agrarisch gebied	€6,--	--	Geen KGO	€16,--	€16,--	€16,--	€50,--	*	-€4,--
Wonen		Geen KGO	N.V.T.	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk		Geen KGO
Agr. bouwblok	€22,--	-€16,--	Geen KGO	--	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk	*	-€20,--
Sierteelt	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	--	Gelijk	Niet mogelijk	*	€20,--
Paardenhouderij	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	Gelijk	--	Niet mogelijk	*	€20,--
Niet agrarische bedrijvigheid	€56,--	€50,--	Geen KGO	€34,--	€34,--	€34,--	--	*	€54,--
Recreatie		Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	--	Taxatie
Bos/natuur	€2,--	€4,--	Taxatie	€20,--	€20,--	€20,--	€54,--	*	

Opgemerkt wordt dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.

* = Binnen recreatiebedrijven zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling hangt er een andere waarde aan. Hierbij is gekomen tot het hanteren van de volgende normbedragen:

m² bestemde grond (waarbij is uitgegaan van een complexgewijze ontwikkeling):

- **per groepsaccommodatie € 20,00**
- **recreatiebungalow € 18,75**
- **chalet € 15,00**
- **kampeerplaats € 9,00**

Opgemerkt wordt hier dat de specifieke inrichting van het terrein ook bijdraagt aan de waarde. Voor recreatiebedrijven geldt in zekere zin dan ook altijd maatwerk, zodat in voorkomende gevallen ook gekozen kan worden voor taxaties.

Aftrekposten

Bij de berekening van de waardevermeerdering die ingezet moet worden als KGO wordt uitgegaan van de bovenstaande tabel (en de genoemde afwijkende normeringen).

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Dit betekent dat het veranderen van de bestemming in een strook van 10 m breed rond het bestemmingsvlak mag worden meegenomen in de waarde berekening als er sprake is van een daadwerkelijk 10 m brede strook waar de landschappelijke inpassing wordt geregeld. Hierbij geldt hetzelfde percentage als het percentage dat toegepast wordt bij het bepalen van de bijdrage in KGO.

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/ruimtelijke kwaliteitsplan tot een percentage van 10 % van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van. €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan).

Ingeval er sprake is van een VAB-locatie waar een ontwikkeling wordt voorgestaan welke als passend in het buitengebied kan worden beschouwd en waarbij een uitbreiding van de bebouwing is toegestaan, dan dient de waardevermeerdering bepaald te worden aan de hand van de bouwkosten van die uitbreiding. In deze gevallen moet 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook indien binnen de diverse bestemmingen gebouwd wordt binnen het bestemmingsvlak, boven de toegestane oppervlaktemaat.

Investering in sociale kwaliteit of duurzaamheid.

In Hoofdstuk 3 is naast de ruimtelijke kwaliteit ook sociale kwaliteit en duurzaamheid genoemd als bouwstenen voor kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren in ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit is het mogelijk de berekende bijdrage in te zetten op de twee overige bouwstenen van kwaliteit (sociale kwaliteit of duurzaamheid). Dit dient dan wel concreet te worden gemaakt.

Sloopcompensatie:

Ook sloop van niet gebruikte landschapsontsierende bebouwing kan worden ingezet voor het bereiken van de KGO. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4 alleen geldt voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid dat 100% van de in te zetten sloopmeters uit Borne zelf dient te komen. De waardebepaling van de in te zetten sloopmeters zal aangetoond dienen te worden (aankoopwaarde sloopmeters en/of taxatie sloopwaarde).

Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert een aantal uitzonderingen in de volgende paragrafen:

4.2 Woningbouw

Minimaal 2.500 m² sloopmeters voor 2 woningen geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. Deze gemeente hanteert het principe dat maximaal 1 woning per erf mag worden gerealiseerd als er minimaal 1.000 m² aan landschapsontsiierende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De overige sloopmeters van het betreffende erf kunnen in de gemeente Hof van Twente niet worden ingezet om in deze gemeente een woning te realiseren. Deze overige sloopmeters kunnen dan ook niet worden gebruikt bij andere gemeenten als onderbouwning voor de toevoeging van een woning. Maatwerk is mogelijk bij die situaties waarbij de sloopkosten aantoonbaar en aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten van 1 woningbouwkavel.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

De sloop van 3 m² landschapsontsiierende bebouwing geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. De gemeente Hof van Twente hanteert een sloopverhouding van 1:2 waarbij voor ieder te realiseren m² bebouwing 2 m² landschapsontsiierende bebouwing wordt gesloopt.

4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

De gemeente Hof van Twente hanteert een systeem van sloopvouchers. Andere gemeenten hebben een soortgelijk systeem maar noemen het onder andere "het registreren van sloopmeters". Het verschil met de gemeente Hof van Twente is onder andere dat er een verschil wordt gemaakt tussen m² sloopmeters die gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een woning (de eerste 1.000 m² op een erf) en de m² sloopmeters die over zijn. Deze mogen in de gemeente Hof van Twente niet worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwe woning maar wel om een bestaande woning uit te breiden of een extra of groter bijgebouw te realiseren. In de systematiek van de gemeente Hof van Twente worden m² sloopmeters die in een sloopvoucher worden opgenomen als zogenoemde "woningmeters" en "restmeters" opgenomen. De angst bij andere gemeenten is dat de "restmeters" uit de gemeente Hof van Twente allemaal naar andere gemeenten gaan omdat ze daar voor de realisatie van een woning kunnen worden ingezet.

Afgesproken is dat de gemeente Hof van Twente duidelijk op hun sloopvoucher aangeeft om welke soort m² sloopmeters het gaat en gemeenten zelf de keuze hebben of deze meters al dan niet gebruikt mogen worden voor de realisatie van een woning in hun eigen gemeente. Aangezien andere gemeenten geen "restmeters" registreren hoeft andersom geen regeling te worden getroffen. In de overige gemeenten geldt dat het gehele erf moet worden gesloopt en dus geen restmeters bestaan.



INFO@GROENEMETROPOOLTWENTE.NL

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL



Bijlage 3 Haarweg 3-5



Objectgegevens Haarweg 3, 5

Naam: Erve Woldhuis

Status:

Volumes: hoofdvolume, vrijstaande schuur

Waardering

Score

Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	0
Erfinrichting	/
Streekeigen verschijningsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	

Gebouwen

karakteristiek

Erf

niet karakteristiek

Opmerkingen

Twickel, RIBO



Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Haarweg 3-5

Erve Woldhuis,

Haarweg 3 en 5, 7555 PC Hengelo (O)

Landschappelijke inpassing

8 juni 2021

Buro Greet Bierema, greetbierema@planet.nl

Inleiding

Reeds in 2017 werd in opdracht van stichting Twickel een eerste schets gemaakt voor een verbetering van de erfinrichting van het erf. In deze schets ging het er toen om om de moestuin te gaan herinrichten als parkeerplaats voor stichting RIBO. De moestuin zou dan worden verplaatst naar de zuidzijde van de boerderij. Er gaan dan twee gelijkwaardige inritten ontstaan. En de scheiding tussen het gebruik van de ruimte door de twee organisaties werd er steeds duidelijker door. De oorspronkelijke houtwal zou hersteld en verlengd moeten gaan worden. Deze schets is bijgevoegd.

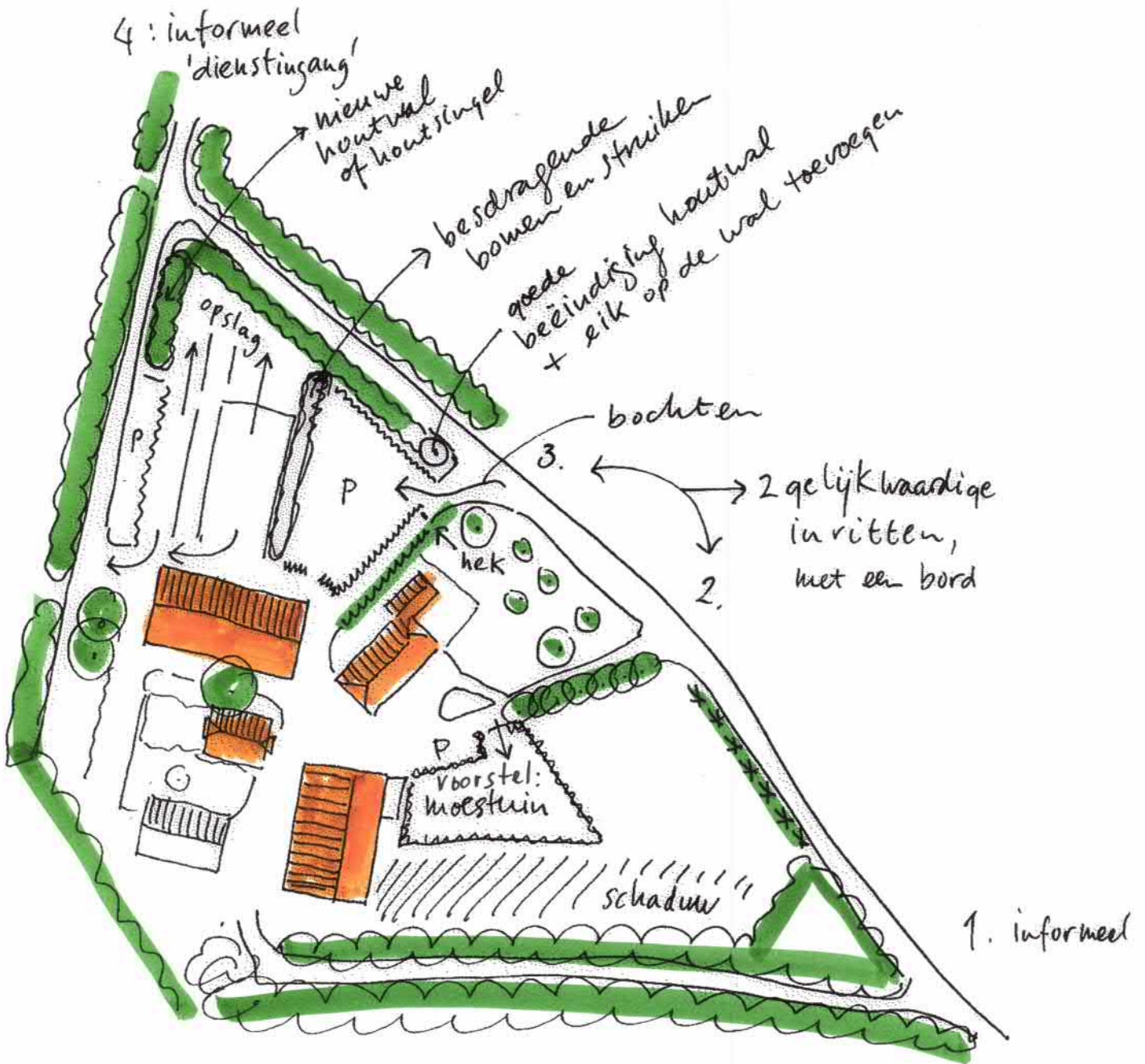
De tijd heeft niet stil gestaan en er zijn nieuwe plannen. RIBO heeft het plan om te gaan bouwen. Het idee van het erfinrichtingsplan uit 2017 was mede uitgangspunt. De nieuwe gebouwen komen niet achter de bestaande schuur, maar ervoor. Hierdoor kan het materialenveld, opgeslagen op de oorspronkelijke kuilvoorplaatsen van het voormalige boerenbedrijf, naar achteren worden verplaatst. De schets van Gooike Postma uit 2019 is bijgevoegd.

Voor het advies van de herinrichting van het terrein RIBO kan teruggerepen worden op die van 2017. Het extra groen krijgt dus vorm in het herstel en verlenging van de oorspronkelijke houtwal. Om vervolgens de nieuwe gebouwen niet geheel kaal te laten staan wordt voorgesteld om weer een nieuwe fruitboom aan de boomgaard in de voortuin van de boerderij toe te voegen en om 4 snelgroeienden populieren aan te planten. Bij de ingang en nabij de hoek van het gebouw. De fruitboom komt dan weliswaar op het deel van Ambiq. Het parkeerterrein krijgt een haagbeukenhaag aan de noordzijde, als contrast met de beukenhaag.

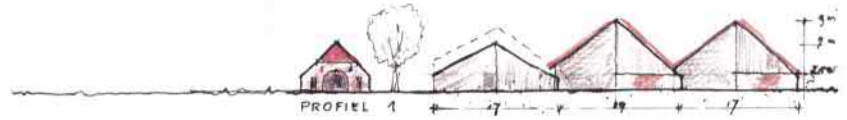
Voor het terrein Ambiq blijkt er een aanvullende wens. De locatie van de nieuwe moestuin is goed, maar blijkt voor de cliënten geen rustige locatie. Ook blijkt er in de praktijk op de kleine weides voor vee allerlei materialen te staan die geen rustig beeld opleveren. Wanneer er een soort "binnenruimte" zou ontstaan, kan die onrust worden voorkomen. Daarom is de smalle schuur verplaatst. Hieraan kan ook een kippenhok worden gekoppeld. Door een rij knotwilgen langs deze schuur te plaatsen wordt deze landschappelijk ingepast.

De scheiding tussen de erven van beide organisaties vraagt om duidelijkheid. De grens is op het platte vlak bepaald, maar hoe zou deze eruit kunnen gaan zien. Langs de boerderij blijft de bestaande beukenhaag staan. Voor bewoners van de boerderij is meer afscherming ten opzicht van de nieuwbouw gewenst. Dit kan door de groenstrook te verhogen ter hoogte van de boerderij, met leifruit of een hekwerk met klimplanten. Om het oorspronkelijke erf toch als eenheid te blijven bekijken wordt er vervolgens een eenvoudig en transparant hekwerk geplaatst op de grens/scheiding. Dit hekwerk, als afrastering, moeten passend zijn bij het boerenerf. Houten palen met draad voldoet al. Op het achtererf tussen boerderij en schöpe komen vervolgens twee houten poorten (hekken). Zo kan, als het nodig is, heen en weer worden gereden. Het materialenveld wordt omkadert en wordt nu ondergeschikt.

Om er geen zoekplaatje van te maken is de schets van Gooike Postma bewerkt met de ingrepen voor de landschappelijk inpassing.



1 nov. 2017
Erve Woldhuis



- Legenda:
- RIBO
 - AMBIG
 - nieuwe eigengras



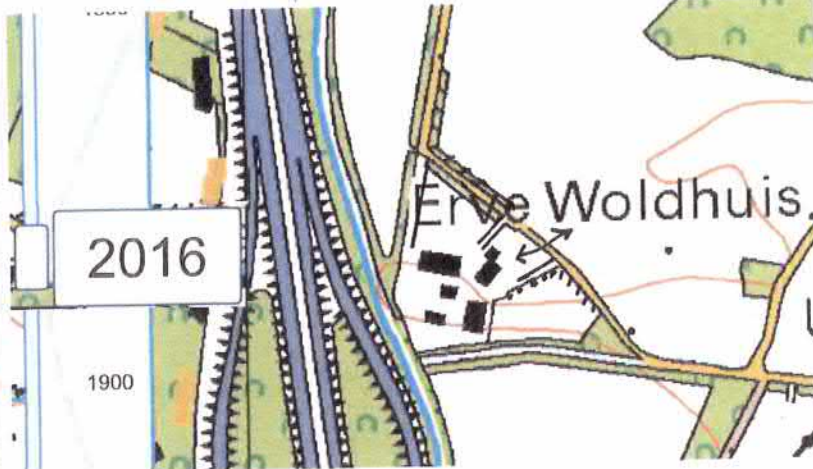
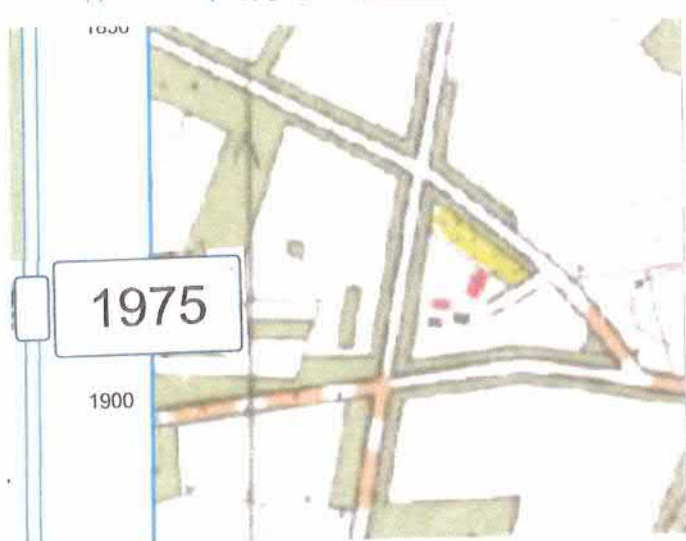
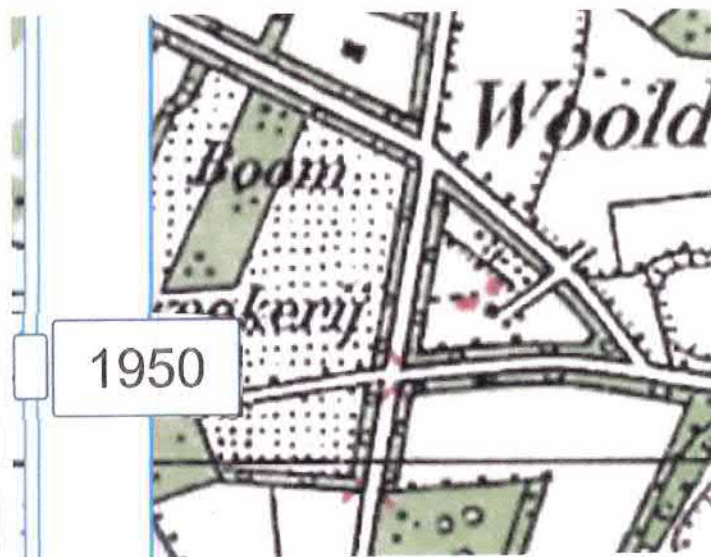
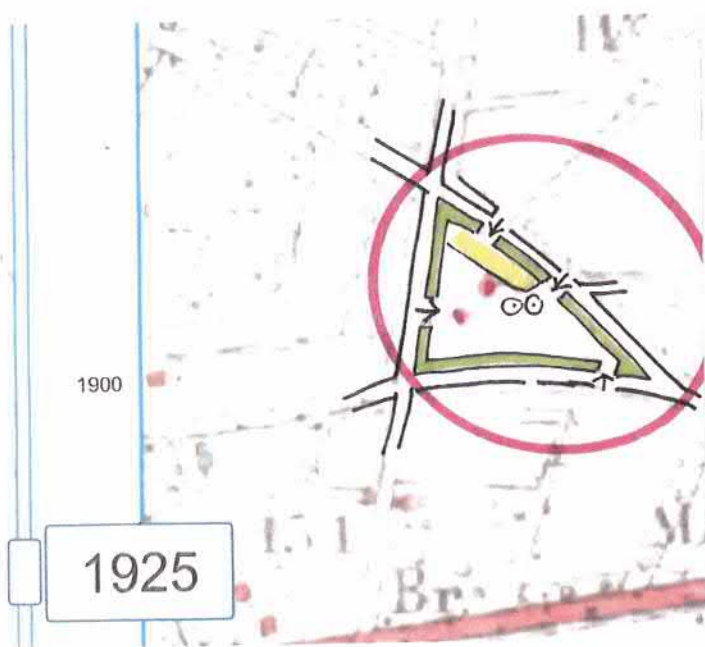
PLAN HAARWEG 3
 SCHAAL 1:500
 DATUM 23 okt 19
 APM A.C.
 ONTWERP SITUATIE
 GOOIKE POSTMA ARCH.



bijlage

Geschiedenis

De vier topografische kaarten laten zien hoe het erf binnen een driehoek ligt. Deze was in 1925 geheel gesloten door een houtwal, waarin vier ingangen waren; naar de boerderij, de kamp voor de boerderij, de schöpe en het weiland aan de zuidoostzijde. In 1950 is de route naar de boerderij als dominant aangegeven en de kamp werd moestuin en boomgaard. In de periode rond 1975 zijn houtwallen verdwenen, is de moestuin ook boomgaard en zijn bijgebouwen bij de schöpe gesitueerd. Openbare wegen begrenzen de driehoek, maar dat verandert als de A35 is aangelegd. Het boerenerf ligt nu aan één openbare weg en de andere twee wegen lopen dood en behoren bij het erf als erfontsluitingswegen. De houtwal langs het pad naar de schöpe is verdwenen, evenals de houtwal voor de voorgevel van de boerderij. Er zijn vier inritten, waarvan die naar de boerderij nog steeds dominant is en de andere drie ondergeschikt.



Bijlage 5 Karakteristieke erven in de bestemming wonen



Objectgegevens Drienerschoolweg 11

Naam:

Status:

Volumes: 2 vrijstaande stallen

Waardering

Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	Score
Erfstructuur	x / 0
Erfinrichting	0
Streekeigen verschildingsvorm	0
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	

Gebouwen

Erf

karakteristiek
niet karakteristiek

Opmerkingen





Objectgegevens Drienerwoldweg 31 / 33

Naam:

Status: Rijksmonument

Volumes: hoofdvolume, vrijstaande schuur

Waardering

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	x
Erfinrichting	x
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	xx

Gebouwen

Erf

karacteristiek
karacteristiek

Opmerkingen

Ensemblewaarde met 29, 35





Objectgegevens Drienerwoldweg 35

Naam:

Status:

Volumes: hoofdvolume

Waardering

Score

Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	x
Erfinrichting	x
Streekeigen verschildingsvorm	nvt
Herkenbaarheid	nvt
Mate van gaafheid	nvt
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	xx
Gebouwen	
Erf	
	karacteristiek
	karacteristiek
Opmerkingen	
Ensemblewaarde met 29, 31 en 33	





Objectgegevens Esmannoetpad 11

Naam: De Hidder

Status: beeldbepalend gemeentelijk karakteristiek pand

Volumes: hoofdvolume, endskamer, vrijstaande stal, kapschuur

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	xx
Erfstructuur	x
Erfinrichting	x
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	xx
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	x
Gebouwen	karakteristiek
Erf	karakteristiek
Opmerkingen	





Objectgegevens Geurdsweg 14

Naam: Het Geurts

Status:

Volumes: hoofdvolume, 2 schuren

Waardering

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	xx
Erfstructuur	x
Erfinrichting	xx
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x / 0
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	x

Gebouwen

Erf

karakteristiek
karakteristiek

Opmerkingen

Ondergrond eigendom Twickel



Objectgegevens Geurdsweg 20

Naam: Het Geurts

Status:

Volumes: hoofdvolume

Waardering

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	xx
Erfstructuur	x
Erfinrichting	xx
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x / 0
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	x

Gebouwen

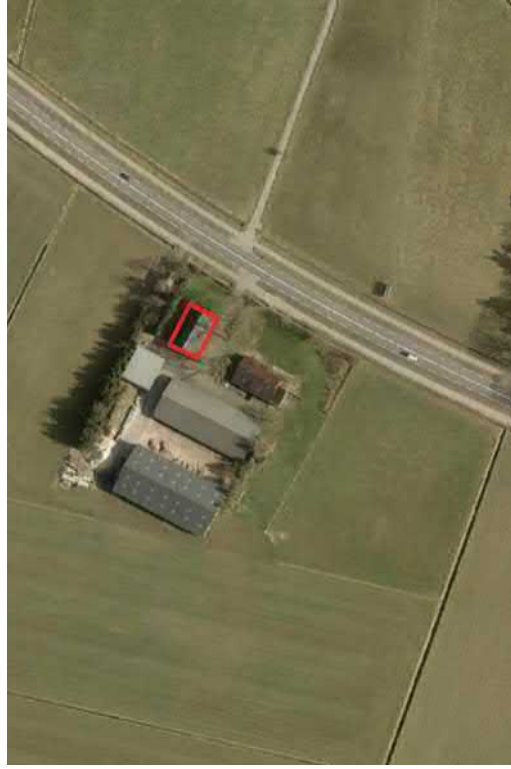
erf

karakteristiek
karakteristiek

Opmerkingen

Ondergrond eigendom Twickel





Objectgegevens Haaksbergerstraat 146

Naam:

Status:

Volumes: hoofdvolume

Waardering

	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	x
Erfinrichting	0
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	xx
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	

Gebouwen

Erf

karacteristiek
kanserf

Opmerkingen





Objectgegevens Woolderbroekweg 30

Naam: Klein Nijhof

Status:

Volumes: hoofdvolume, vrijstaande stal, kapschuur

Waardering

Score

Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	x
Erfinrichting	/
Streekeigen verschildingsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x
Architectonische / cultuurhistorische/ ensemble waarde / zeldzaamheid	

Gebouwen

Erf

karakteristiek
kanserf

Opmerkingen

Twickel





Objectgegevens Wolfkaterweg 57

Naam: Jöpkes (bouwjaar 1916)

Status:

Volumes: hoofdvolume, endskamer

Waardering

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	0
Erfstructuur	x
Erfinrichting	x
Streekeigen verschijningsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	0
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	x

Gebouwen

Erf

karakteristiek

kanserf

Opmerkingen

Voorbeeld historische bebouwing aan Wolfkaterweg

Advies ervenconsulent Het Oversticht aanwezig



Bijlage 6 Erf- en terreininrichtingsplan Withagsmedenweg

WITHAGSMEDENWEG 5, HENGELO Erf- en terreininrichting

Indicatieve schaal: 1:1000 (A3)



Sterk in het landschap verankerd

Zowel het bestaande (1) als de nieuwe erven (2,3) worden in het landschap verankerd door (bestaande) groene elementen. Vooral de voorzijde van de groep erven kenmerkt zich door veel begroeiing: het bestaande erfbos (5) wordt met een kleine groep eiken uitgebreid (9); een hoogstamfruitboomgaard wordt aangeplant (11), als twee forse groepen struiken (12). Dat de gebouwen stevig in het groen liggen is kenmerkend van het kampenlandschap waar het bestaande erf deel uit van maakt. Het uitgebreide erfbos verbindt bovendien het bestaande erf met het middenste erf (2). Tussen het middenste erf en het erf van de familie Schwering (3) is de hoogstamfruitboomgaard de belangrijke schakel die zowel de twee naast liggende erven verbindt als scheidt. De hoogstamfruitgaard vindt plaats langs een bestaande sloot - met twee bestaande karakteristieke landhekken aan de Withagsmedenweg - om een vrije landschappelijke ensemble te vormen. De achterzijde van de erven is daarentegen vrij kaal van begroeiing; hier lopen de tuinen/erven naadloos over in het onbemeste weiland, richting het beekdal van de Deurningerbeek.

Legenda

Gebouwen

1. Bestaand erf en bestaande schuur (1a)
2. Nieuw te bouwen woning (750m³) en schuur
3. Nieuw te bouwen woning (totaal 1500m³) en schuren

Groene elementen

Bestaand - aantallen en locaties geven impressie

4. Eikenrij
5. Erfbos bestaande uit eiken
6. Volwassen eik(en)
7. Rij knotwilgen
8. Beukenhaag (de helft nieuw te planten)

Nieuw te planten

9. Groep van 3-5 Zomereiken
10. Beukenhaag
11. Hoogstamfruitboomgaard
12. Groep inheemse struiken, waaronder wintergroene soorten (zoals Hazelaar, Hulst, Taxus, Krentenboom)
13. Solitaire boom, bijvoorbeeld Zomer Linde (van oudsher een solitaire erf boom)
14. Elzen singel
15. Zomereik
16. Groep inheemse struiken, aansluitend bij bosrand soorten (zoals Hulst, Hazelaar, Meidoorn, Sleedoorn, Rhamnus frangula)
17. Knotwilgen
18. Rustpunt wild. Kring bomen/struiken, vochtminnende soorten (zoals Els, Gelderse roos, Grauwe wilg, Boswilg, Zachte berk)
19. Bloemrijk, vochtig grasland. Eventueel in samenwerking met het Waterschap.

Blauwe elementen

20. Bestaande kikkerpoel
21. Te graven sloot (overige sloten bestaand)

Versterkte natuurwaarden

De terreininrichting richt zich bovendien op een versterkte biodiversiteit. Maatregelen zijn: extra beplanting bij de kikkerpoel (17), een wild rustpunt (18), een kleine uitbreiding van de bosrand (16), en een vochtige hoek van het weiland inzaaien met een bloemrijke mengsel (19).

Verslag vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, 18 percelen voorgelegd aan de daartoe bevoegde instanties.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen.

1. Provincie Overijssel
2. Gasunie
3. Vereniging Behoud Tweekelo

Van de volgende instanties is geen reactie ontvangen. Deze instanties stemmen in met het plan:

4. Waterschap Vechtstromen
5. Natuur en Milieuraad Hengelo

Hieronder zijn de ingediende vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie.

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel stelt vast dat dit bestemmingsplan in hun ruimtelijk beleid past. Zij zien geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Het ambtelijk vooroverleg (uit het Bro) met de provincie is daarmee afgerond.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Gasunie

De Gasunie geeft aan geen aanleiding te zien voor het verzoeken van wijzigingen van het plan. Het bestemmingsplan is voor de Gasunie dan ook akkoord.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Vereniging Behoud Tweekelo

De Vereniging Behoud Tweekelo (VBT) geeft aan dat de definitie van de term 'chalet' is verdwenen in de begrippen van de regels. De VBT verzoekt om deze term opnieuw te definiëren, zoals in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie

De term chalet was inderdaad ten onrechte niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De definitie is daarom nu in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

De vooroverlegreactie van de Vereniging Behoud Tweekelo heeft aanleiding gegeven het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen:

- In artikel 1 in de regels is een definitie van het begrip "chalet" opgenomen.

**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Buitengebied, herziening 18 percelen

OPSTELLER: M. Brummelhuis / D. Bouwhuis DATUM: 26-01-2022 PARAAF: DB

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

<input type="checkbox"/>	besluit Afdelingsmanager Ruimte en Leefbaarheid	d.d.	2-11-2021
<input type="checkbox"/>	Politieke markt: Beeldvorming	d.d.	n.v.t.

Besluit: Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen

ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status: **Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen**

<input type="checkbox"/>	Besluit B&W	d.d.	
<input type="checkbox"/>	Informerende brief naar de raad	d.d.	

Besluit: Instemmen met de behandeling van de ingekomen inspraak en vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan

<input type="checkbox"/>	Besluit B & W	d.d.	
<input type="checkbox"/>	Politieke markt: Oordeelsvorming	d.d.	
<input type="checkbox"/>	Vaststelling Raad	d.d.	

Besluit: Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

<input type="checkbox"/>	Uitspraak voorlopige voorziening	d.d.	
<input type="checkbox"/>	Uitspraak bodemprocedure	d.d.	