

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

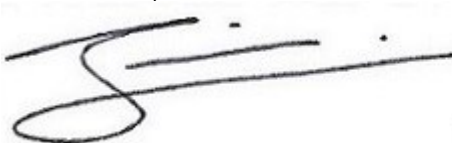
Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, omgeving Kristenbos	3366460		15 maart 2022

Geachte heer/mevrouw,

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

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan 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

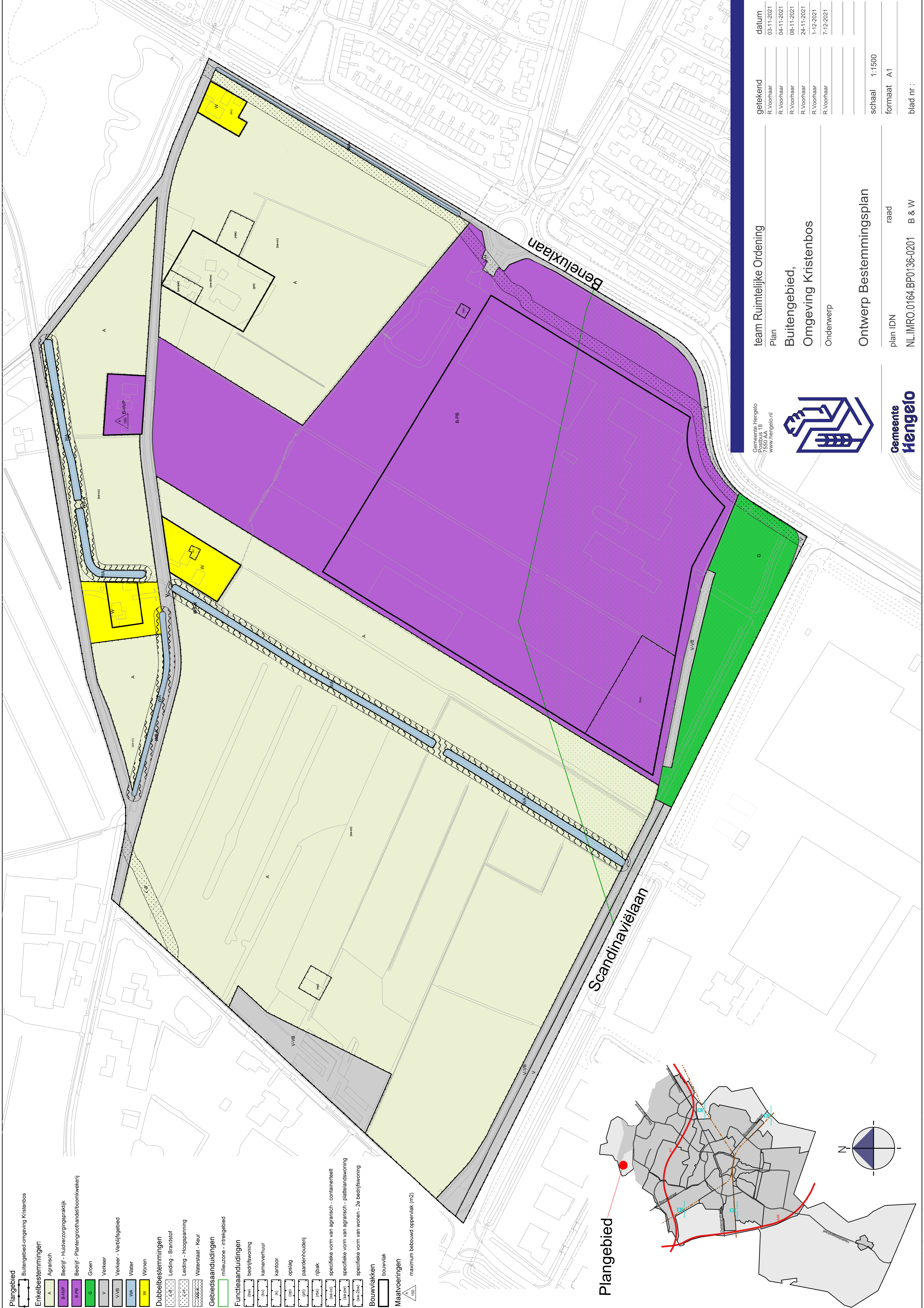


De heer S.W.J.G Schelberg

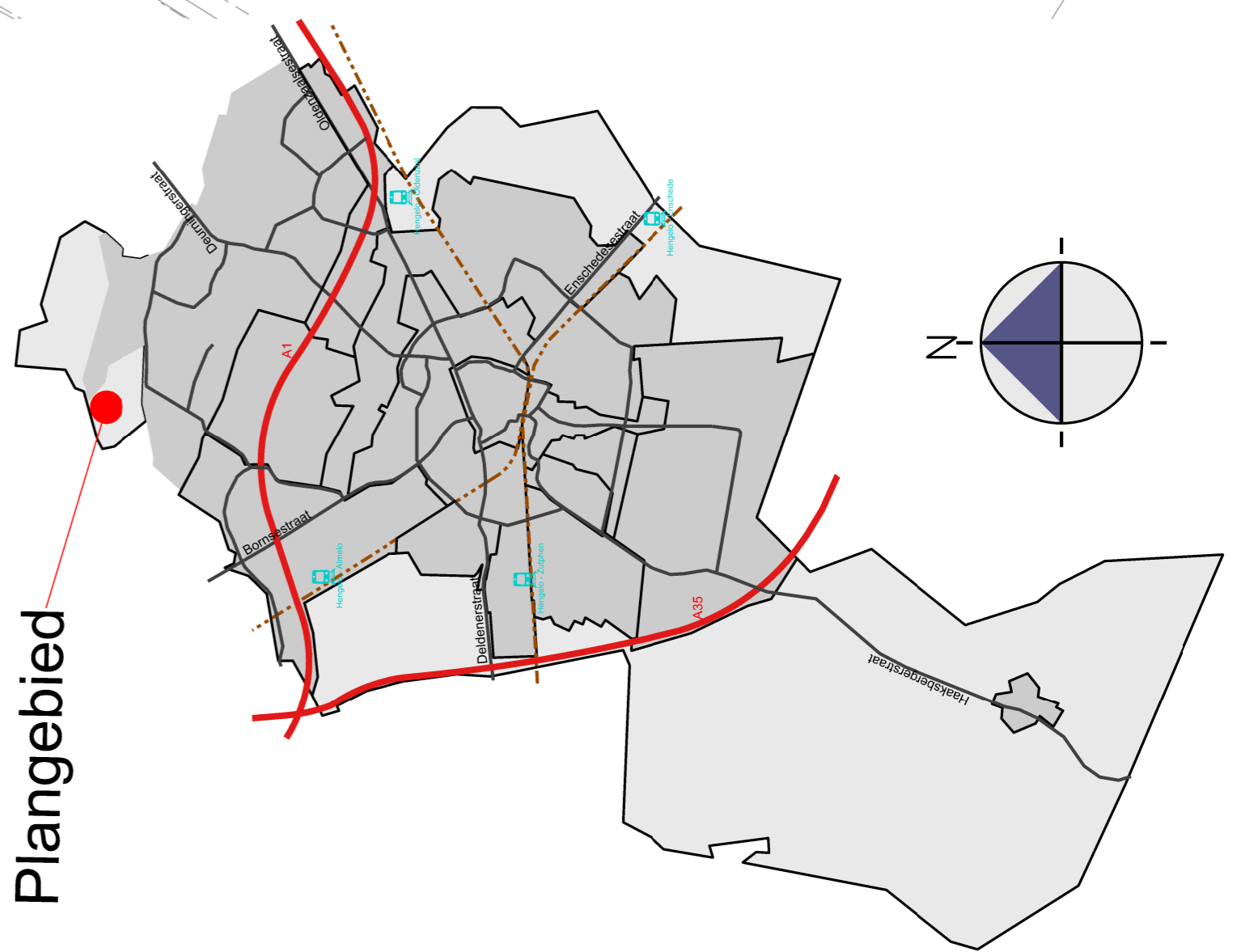
Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

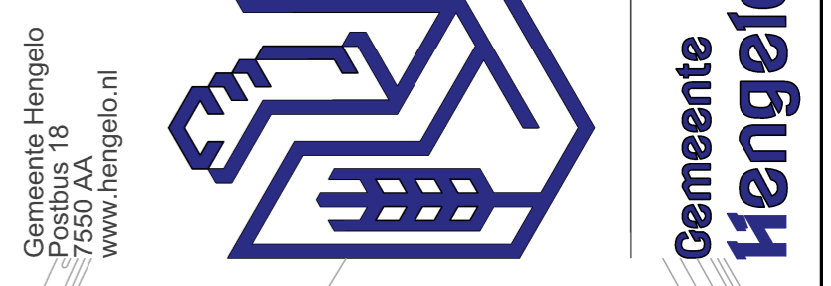
E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074



- Plangebied**
- Buitengebied-omgeving Kristenbos
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - B-HVP Bedrijf - Huidverzorgingspraktijk
 - B-PB Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij
 - G Groen
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verrijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Brandstof
 - Leiding - Hoogspanning
 - Waterstaat - Keur
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone - intragebied
- Funcieaanduidingen**
- (bw) bedrijfswoning
 - (kv) kamerverhuur
 - (k) kantoor
 - (op) opslag
 - (ph) paardenhouderij
 - (rb) rijbaak
 - (sa-cc) specifieke vorm van agrarisch - containerteelt
 - (sa-zw) specifieke vorm van agrarisch - platelandavoning
 - (sw-zw) specifieke vorm van wonen - Ze bedrijfswoning
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- maximum bebouwd oppervlak (m²)



team Ruimtelijke Ordening		getekend	datum
Plan		R.Voorhaar	03-11-2021
Buitengebied,		R.Voorhaar	04-11-2021
Omgeving Kristenbos		R.Voorhaar	08-11-2021
Onderwerp		R.Voorhaar	24-11-2021
		R.Voorhaar	1-12-2021
		R.Voorhaar	7-12-2021
Ontwerp Bestemmingsplan		schaal	1:1500
plan IDN		formaat	A1
NL.IMRO.0164.BP0136-0201 B & W		raad	
raad		blad nr :	



Buitengebied, omgeving Kristenbos

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 Beschrijving van het plan		8
2.1	Geschiedenis van het gebied	8
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	8
2.3	Verkeer en infrastructuur	10
2.4	Water	10
2.5	Groen	10
2.6	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen	10
Hoofdstuk 3 Relevant beleid		12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4	Nationaal Waterplan 2016-2021	13
3.1.5	Toetsing van het plan aan het rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	13
3.2.2	Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.3	Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.4	Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsvisie Hengeloos Buiten	19
3.3.2	Nota Archeologie 2010	21
3.3.3	Erfgoedverordening (2018)	21
3.3.4	Groenplan Hengelo 2015	22
3.3.5	Nota Autoparkeren (2008-2012)	22
3.4	Conclusie	23
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden		24
4.1	Watertoets	24
4.2	Wet Natuurbescherming	25
4.2.1	Gebiedsbescherming	25
4.2.2	Soortenbescherming	26
4.2.3	Ruimtelijke ontwikkeling	26
4.2.4	Advies voor het plangebied	26
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3.1	Archeologische verwachting	27
4.3.2	Archeologie in het plangebied	27
4.3.3	Cultuurhistorische waarden	28
4.3.4	Cultuurhistorie in het plangebied	29
4.4	Milieu	30
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	30
4.4.2	Bodem	30
4.4.3	Geluid	31
4.4.4	Luchtkwaliteit	32
4.4.5	Externe veiligheid	32
4.4.6	Hoogspanningskabels en leidingen	33
4.4.7	Milieueffectrapportage	33
4.5	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan		34

5.1	Uitgangspunten	34
5.2	Het digitale bestemmingsplan	34
5.3	Planopzet	34
5.3.1	Inleidende regels	34
5.3.2	Bestemmingsregels	35
5.3.3	Algemene regels	36
5.3.4	Overgangs- en slotregels	37
5.4	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	37
5.4.1	Vooroverleg	37
5.4.2	Verder verloop van de procedure	37
Regels		39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		48
Artikel 3	Agrarisch	48
Artikel 4	Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij	53
Artikel 5	Bedrijf - Huidverzorgingspraktijk	55
Artikel 6	Groen	58
Artikel 7	Verkeer	59
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	60
Artikel 9	Water	61
Artikel 10	Wonen	62
Artikel 11	Leiding - Brandstof	65
Artikel 12	Leiding - Hoogspanning	67
Artikel 13	Waterstaat - Keur	69
Hoofdstuk 3 Algemene regels		70
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	72
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 18	Overige regels	74
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		75
Artikel 19	Overgangsrecht	75
Artikel 20	Slotregel	76
Bijlage bij de regels		77
Bijlage 1	Spelregels ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied	79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

In het overgrote deel van het plangebied geldt nog een bestemmingsplan uit 1974. Er zijn de afgelopen jaren meerdere procedures gestart om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien. Om uiteenlopende redenen hebben deze procedures niet geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied.

Om bij de in werking treding van de Omgevingswet te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan is voorliggend actualisatie bestemmingsplan opgesteld. Het is grotendeels een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd, maar wel met de nodige flexibiliteitsbepalingen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen die wel worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn het mogelijk maken van pot- en containerteelt binnen de agrarische gebiedsbestemming en de verplaatsing van beide vergunde bedrijfswoningen binnen het bestaande bedrijfsperceel van de plantengroothandel waarbij beide bedrijfswoningen ook gebruikt mogen worden voor kamerverhuur/kamerbewoning.

Het bestemmingsplan Buitengebied, omgeving Kristenbos 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

De grens van het plangebied Buitengebied, omgeving Kristenbos is op de onderstaande afbeelding aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de Bornsedijk, Veergoorsdijk, Kristenbosweg, Beneluxlaan, Scandinaviëlaan en de Hesselerweg.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden die binnen dit plan zijn gelegen gelden momenteel 3 plannen. Ten eerste geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1974 (vastgesteld door de raad op 3 december 1974 en goedgekeurd door GS op 10 februari 1976). Op het perceel Bornsedijk 101 geldt het bestemmingsplan Bornsedijk 101, vastgesteld door de raad op 26 april 2011. Daarnaast is met het oog op een logische planbegrenzing een deel van de rotonde in de Beneluxlaan (ter hoogte van de Parijsstraat-Kopenhagenstraat) meegenomen in het plangebied. Op deze gronden geldt het bestemmingsplan Hengelo Noord, Slangenbeek, vastgesteld op 7 oktober 2020.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Geschiedenis van het gebied

Globaal zijn drie gebieden te onderscheiden: de oude ontginningen aan de oostzijde (Hasseler Es), de oude ontginningen aan de westzijde (Stroom Es) en de jonge ontginningen daartussen, doorsneden door beekdalen. Het plangebied is onderdeel van de jonge ontginningen. De Kristenbosweg en de Mekkelhorstweg zijn oude wegen waarlangs ontginningen hebben plaats gevonden.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als productiegebied voor akker- en tuinbouw. Het gebied ligt op een overgangszone van jong heideontginningslandschap en een landschap van kampenontginningen met plaatselijke essen. In het plangebied liggen onder andere een plantengroothandel, een boomkwekerijbedrijf, een huidverzorgingspraktijk/schoonheidssalon 'Villa Vital', een paardenhouderij en een aantal woningen.

Hierna zijn afbeeldingen opgenomen die een globale impressie geven van het plangebied.



Afbeelding: Overzicht foto-locaties plangebied



Afbeelding: Foto ingang plantengroothandel (1) en akker- en tuinbouw op hoek Mekkelhorstweg-Hesselerweg (2)



Afbeelding: Foto (parkeer)terrein kwekerijbedrijf (3) en Vossenbeek gezien vanaf Kristenbosweg (4)



Afbeelding: Foto plangebied gezien vanaf Kristenbosweg met op de achtergrond de paardenhouderij (5)

Zoals in de aanleiding al aangegeven is dit bestemmingsplan grotendeels een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd, maar wel met de nodige flexibiliteitsbepalingen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen die wel worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn het mogelijk maken van pot- en containerteelt

binnen de agrarische gebiedsbestemming en de verplaatsing van beide vergunde bedrijfswoningen binnen het bestaande bedrijfsperceel van de plantengroothandel waarbij beide bedrijfswoningen ook gebruikt mogen worden voor kamerverhuur/kamerbewoning.

2.3 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied wordt om- en ontsloten door een aantal wegen: de Beneluxlaan, de Scandinaviëlaan, de Hesslerweg, de Kristenbosweg, de Bornsedijk en de Veergoorsdijk. Aan de doorgaande wegen in het plangebied is een passende bestemming toegekend met dit bestemmingsplan.

2.4 Water

Binnen het plangebied stroomt de Vossenbeek (voormalige Vossenbeltleiding), zie ook foto 4 in paragraaf 2.2. Deze beek is onderdeel van de zogenaamde Stadsregge, het bekensysteem dat stedelijk water afvoert. Riooloverstorten en afspoeling van verhard oppervlak beïnvloeden de waterkwaliteit. De Vossenbeek doorsnijdt het plangebied deels en loopt daarna parallel aan de Mekkelhorstweg en via de bufferzone naar Bornsche Maten om daar vervolgens uit te monden in de Bornse Beek. Het tracé van de Vossenbeek kenmerkt zich door een recht, strak verloop. Daarnaast bevinden zich in het plangebied enkele sloten die voornamelijk een waterafvoerende functie hebben voor de aangrenzende percelen en een waterbassin ten behoeve van de plantengroothandel.

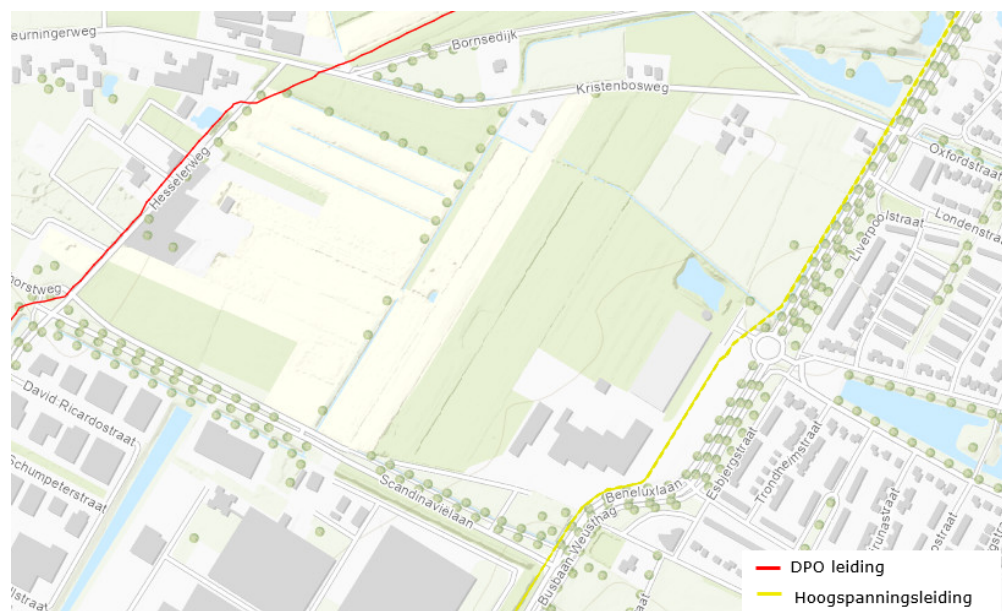
Aan de Vossenbeek is de bestemming 'Water' toegekend. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Keur' wordt het vanuit de Keur verplicht gestelde beperkingengebied weergegeven, deze dubbelbestemming ligt aan beide zijden 5 meter uit de insteek van de watergang.

2.5 Groen

De bestaande groenelementen in het plangebied bestaan voornamelijk uit groenelementen die de wegen en de Vossenbeek begeleiden en een perceel openbaar groen op de hoek Beneluxlaan-Scandinaviëlaan. Houtopstanden van enige omvang komen niet meer voor in het plangebied.

2.6 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

In het plangebied Kristenbos liggen een ondergrondse hoogspanningsleiding en een DPO leiding. Op onderstaande kaartje is de ligging hiervan aangegeven. In paragraaf 4.4.5 Externe veiligheid wordt ingegaan op de bijbehorende zoneringen en de invloed van deze leidingen op dit bestemmingsplan.



Afbeelding: Leidingen in plangebied

In dit bestemmingsplan is aan de ondergrondse hoogspanningsleiding de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' toegekend. De DPO leiding is bestemd als 'Leiding - Brandstof'. Beide

dubbelbestemmingen voorzien in de instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, daarbij moet gedacht worden aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen en geeft het richting op de vier prioriteiten; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Barro is een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJselmeergebied en Duurzame verstedelijking. Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd welke als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden, en zijn de zogenaamde "treden" komen te vervallen. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

3.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2. Met het NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect water in relatie tot het plangebied.

3.1.5 Toetsing van het plan aan het rijksbeleid

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Het opnieuw juridisch-planologisch vastleggen van de huidige situatie in het plangebied is niet in strijd met rijksbelangen.

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven wordt met dit bestemmingsplan wel pot- en containerteelt mogelijk gemaakt op de agrarische gronden in het plangebied en voorziet dit plan in verplaatsing van en de mogelijkheid om beide vergunde bedrijfswoningen bij de plantengroothandel te mogen gebruiken voor kamerverhuur/kamerbewoning. Beide 'ontwikkelingen' vallen niet onder de reikwijdte van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Een nadere onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Voor het overige zijn er ook met deze ontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid waardoor dit plan past binnen de nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

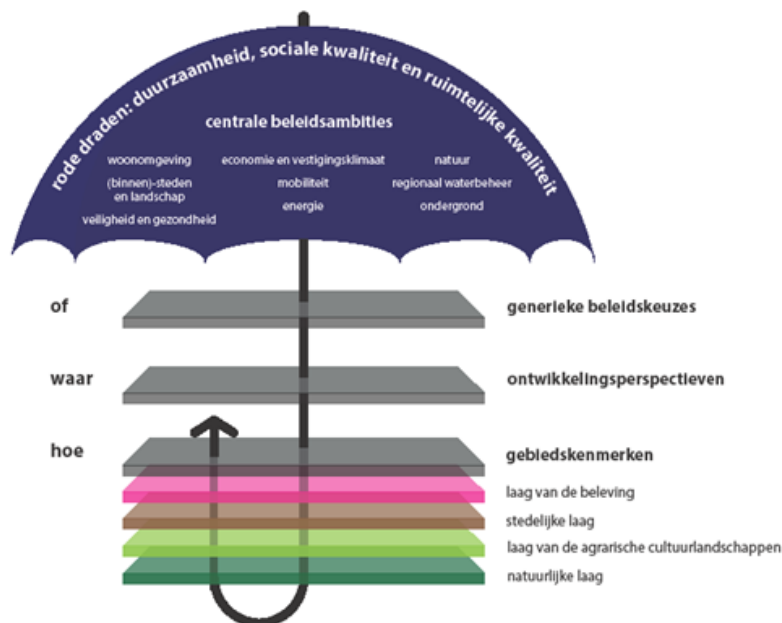
De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. 'Rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in Overijssel zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

De 'Omgevingsverordening Overijssel' (hierna 'verordening') is één van de instrumenten die de provincie daarvoor inzet. Deze verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

3.2.2 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe**.



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes (of)

Bij de afwegingen in de eerste stap 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Op de voor dit plan relevante artikelen uit de verordening wordt hierna nader ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige feitelijke situatie opnieuw juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Wel wordt met dit bestemmingsplan pot- en containerteelt mogelijk gemaakt binnen de agrarische gebiedsbestemming en wordt de mogelijkheid geboden om beide vergunde bedrijfswoningen bij de plantengroothandel te verplaatsen en te mogen gebruiken voor kamerverhuur/kamerbewoning. Pot- en containerteelt is een vorm van niet-grondgebonden agrarisch grondgebruik, dit betreft geen stedelijke functie maar een functie die thuishoort in de groene omgeving. De bedrijfswoningen zijn daarnaast al vergund, enkel wijzigt de locatie binnen het bestaande bij de plantengroothandel in gebruik zijnde bedrijfsperceel. Dit bedrijfsperceel maakt al geen onderdeel meer uit van de groene omgeving. Gelet hierop is met dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5)

In het kader van dit artikel moet onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze uitvoering is gegeven aan het provinciaal uitvoeringsmodel en of de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Dit bestemmingsplan maakt als nieuwe ontwikkeling pot- en containerteelt mogelijk. Ook voorziet dit

plan in de mogelijkheid om beide vergunde bedrijfswoningen bij de plantengroothandel te verplaatsen binnen het bestaande bedrijfsperceel en deze woningen te mogen gebruiken voor kamerverhuur/kamerbewoning. Pot- en containerteelt betreft een niet-grondgebonden agrarische activiteit die, qua type activiteit maar ook qua ruimtevraag, thuishoort in het buitengebied en vergelijkbaar is met reguliere agrarische activiteiten. Voor wat betreft de bedrijfswoningen is sprake van een vergunde situatie waarbij deze vergunde woningen op het bestaande bedrijfsperceel worden verplaatst en tevens gebruikt mogen worden voor kamerverhuur/kamerbewoning. Gelet op deze 'ontwikkelingen' wordt het niet reëel gevonden om een aanvullende kwaliteitsimpuls te verlangen. Daarnaast blijkt uit hierna dat dit plan past binnen het ter plaatse aanwezige ontwikkelingsperspectief en vormt het provinciaal uitvoeringsmodel de basis voor de opzet van deze paragraaf. Zoals blijkt uit de onderbouwing in deze paragraaf voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

Intrekgebied met stedelijke functies (artikel 2.13.8)

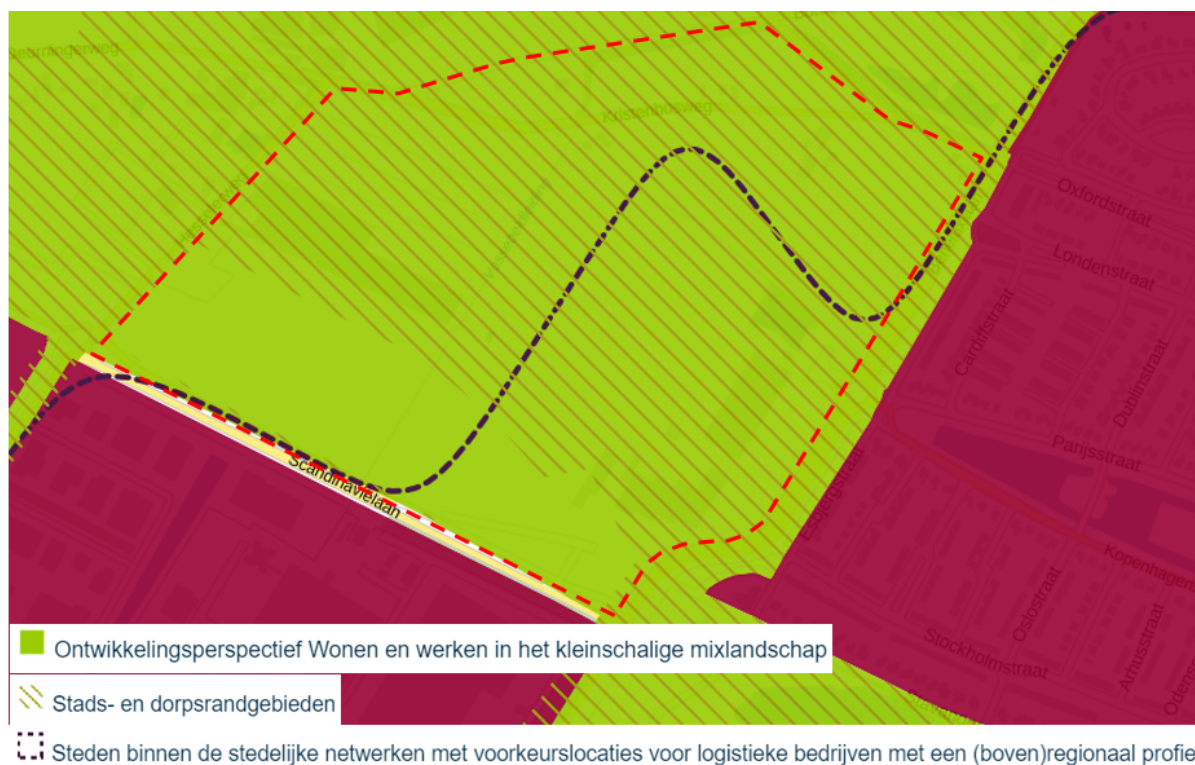
Een deel van de gronden behorende bij de bestaande plantengroothandel en de aangrenzende gronden zijn aangemerkt als 'Intrekgebied met stedelijke functies'. In de verordening is voor deze gebieden opgenomen dat binnen deze intrekgebieden nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies kunnen worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Zoals aangegeven is dit bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard. Met het mogelijk maken van pot- en containerteelt, dit beslaat een zeer beperkt deel van het intrekgebied, is geen sprake van een grote of grootschalige risicovolle functie. Dit bestemmingsplan levert dan ook geen (extra) risico's op voor de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het richtinggevend ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is hierna in kaart en tekst weergegeven. Het plangebied kent de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap;
- Stads- en dorpsrandgebieden (gedeeltelijk);
- Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel (gedeeltelijk).



Afbeelding: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem

Stads- en dorpsrandgebieden

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel.

Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel

Op logistieke voorkeurslocaties in Almelo-Hengelo, Zwolle-Kampen en Deventer is ruimte voor bedrijven met een (boven)regionaal logistiek profiel. Deze logistieke voorkeurslocaties bieden grote kavels (greenfields) voor nieuwe vestigers en voldoende ruimte voor logistieke bedrijven die willen uitbreiden.

Toetsing van het plan aan het ontwikkelingsperspectief

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging. Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Dit bestemmingsplan legt grotendeels de huidige feitelijke situatie opnieuw juridisch-planologisch vast. Pot- en containerteelt is als nieuwe ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan. Ook voorziet dit plan in een verplaatsing van de vergunde bedrijfswoningen en de mogelijkheid om deze woningen te mogen gebruiken voor kamerverhuur/ kamerbewoning. Beide 'ontwikkelingen' zijn passend op deze locatie en daarmee passend binnen de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

De Omgevingsvisie werkt met een lagenbenadering om verschillende gebiedskenmerken in beeld te brengen. De gebiedskenmerken stellen de kaders waarbinnen het ontwikkelingsperspectief kan worden uitgevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- een natuurlijke laag;
- een laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- een stedelijke laag;
- een laag van de beleving.

Natuurlijke laag

Op basis van de natuurlijke laag is er sprake van het gebiedskenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. Bij de natuurlijke laag, gaat het voornamelijk om grote gebieden waarvoor de provincie ambities en ontwikkelingsrichting heeft verwoord.



Afbeelding: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag

Voor dit landschapstype schrijft de provincie een norm voor; Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Toetsing van het plan aan de natuurlijke laag

Het plangebied is in het verleden ontgonnen en in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. Het natuurlijk reliëf is hiermee verdwenen waardoor er momenteel geen hoogteverschillen meer aanwezig zijn die beter zichtbaar en beleefbaar kunnen worden gemaakt. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van strijdigheid met het gebiedskenmerk van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Op basis van de laag van het agrarisch cultuurlandschap is er sprake van 'jonge heide en broekontginningslandschap' en 'oude hoevenlandschap'. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het om het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen.



Afbeelding: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart laag van het agrarisch cultuurlandschap

Ontwikkelingen in het agrarische ontginningslandschap dragen bij aan het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en kenmerkende ruimtematen.

In het oude hoevenlandschap geldt dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Voor de essen en esjes moet een beschermende bestemmingsregeling worden opgenomen gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Toetsing van het plan aan de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvoor het reëel is om een aanvullende kwaliteitsinvestering te verlangen. Aan de bestaande voor het cultuurlandschap kenmerkende structuren wordt geen afbreuk gedaan met dit bestemmingsplan.

Stedelijke laag

Het plangebied kent op basis van de stedelijke laag geen gebiedskenmerken, deze laag is dan ook niet van toepassing op dit plan.

Laag van de beleving

Op basis van de laag van de beleving is in het plangebied gedeeltelijk sprake van het gebiedskenmerk 'Stads- en dorpsranden'. Bij de laag van de beleving gaat het over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving.



Afbeelding: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart laag van de beleving

De stads- en dorpsranden zijn overgangsgebieden. In de stads- en dorpsranden is de ambitie om woon-, werk- en recreatiemilieus te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Plaatselijk is ruimte voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie.

Toetsing van het plan aan de laag van de beleving

Daar waar sprake is van stads- en dorpsrand blijft de huidige feitelijke situatie ongewijzigd met dit bestemmingsplan. Wel wordt pot- en containerteelt mogelijk gemaakt binnen de agrarische gebiedsbestemming. Pot- en containerteelt is een aan het buitengebied gebonden activiteit die, gelet op de aard en opbouw van het gebied, passend is in het gebied. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat met dit plan de landschappelijke structuur wordt versterkt en een bijdrage wordt geleverd aan de overgang van stad naar land.

3.2.4 Conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hengeloos Buiten

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2020 de omgevingsvisie Hengeloos Buiten vastgesteld. De omgevingsvisie Hengelo wordt gefaseerd opgesteld. De omgevingsvisie Hengeloos Buiten vormt de eerste fase. De tweede fase wordt gevormd door het visiegebied Binnenstad en Hart van Zuid. In de derde en laatste fase wordt een omgevingsvisie opgesteld voor het resterende stedelijke gebied. Voor het opstellen van de omgevingsvisie Hengeloos Buiten is sprake geweest van een open en transparant participatieproces. De samenleving is op verschillende momenten betrokken. De omgevingsvisie Hengeloos Buiten bestaat uit:

3.3.1.1 De visie op hoofdlijnen:

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Hengelose buitengebied worden vier hoofddoelen centraal gesteld om als ontwikkelprincipe te hanteren:

1. Versterken van het echte buitengevoel
2. Meer mogelijkheden voor passende functies
3. De juiste relaties onderling en met de stad
4. Verbonden met ons verleden én met de toekomst

3.3.1.2 Visie op thema's

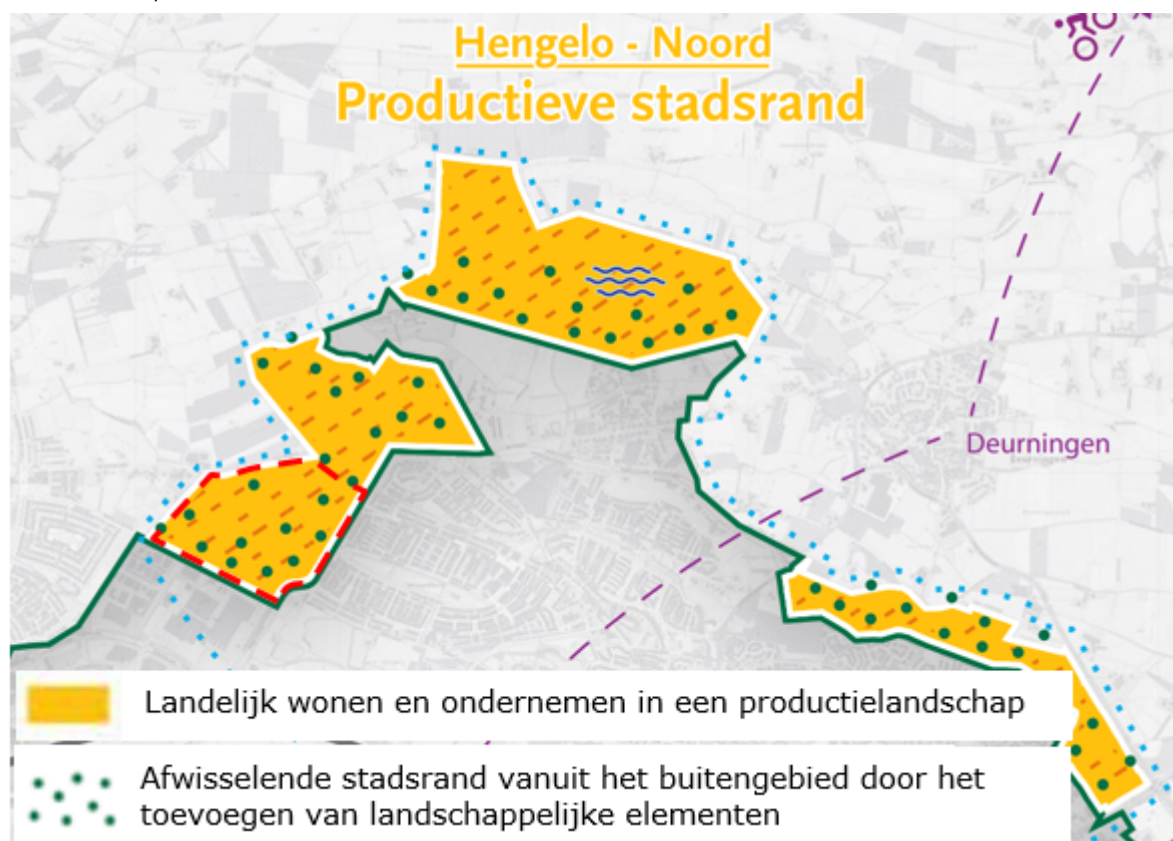
Op basis van de vraagstukken die met de samenleving zijn bepaald, zijn een zestal integrale thema's benoemd waar een gerichte visie op is ontwikkeld:

- Beleef het land
- Samenleven tussen stad en land
- Productief buitengebied
- Landschappen maken de stedenrij(k)
- Toekomstvast
- Regels voor ruimte

3.3.1.3 Visie op gebieden:

De visie op hoofdlijnen en visie op thema's zijn generiek en gelden voor het hele plangebied. Wel kan de visie op een bepaald thema in het ene gebied een groter belang hebben dan in het andere gebied. Zo is de visie per gebied ingekleurd en genuanceerd. Samen met de samenleving zijn de uitgangspunten vertaald naar de volgende vijf deelgebieden:

- Hengelo - Noord
- Woolde
- Driene
- Tweekelo
- Oele/Beckum



Afbeelding: Uitsnede visiekaart Hengelo - Noord

Zoals ook blijkt uit de visiekaart is in het kader van dit plan de visie op het deelgebied Hengelo - Noord, westelijk deel van belang. Het westelijke deelgebied wordt gedomineerd door kwekerij-activiteiten. We

zien dit als de tuinen van de stad (in wording). Hier worden planten opgekweekt en tuinplannen gemaakt.

Het buitengebied grenst in Hengelo-Noord direct aan de woonwijken van de stad. Dit levert aantrekkelijke vergezichten vanuit de wijken naar het buitengebied. Omgekeerd levert het beeld een harde en zichtbare stadsrand op. Om het echte buitengevoel te versterken en de stadsrand aantrekkelijker in te passen, gaan we waar het mogelijk is inzetten op het toevoegen van landschappelijke elementen zoals houtwallen. Daarmee wordt het zicht op de stadsrand doorbroken met groene elementen en krijgt het landschap meer diepte.

3.3.1.4 Toetsing van het plan aan de Omgevingsvisie Hengeloos Buiten

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, de visie verzet zich niet tegen het opnieuw vastleggen van de huidige feitelijke situatie in het gebied. Het mogelijk maken van pot- en containerteelt in het gebied past, aangezien dit gedeelte wordt gezien als de tuinen van stad, binnen de visie. Ook de verplaatsing van de vergunde bedrijfswoningen en het mogen inzetten van deze woningen voor de eigen werknemers van het bedrijf sluit hierop aan.

3.3.2 Nota Archeologie 2010

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Hengelo in 2010 een archeologische verwachtingen en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Hengelo. Dit inzicht is nodig om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Op 13 februari 2018 heeft de raad de geactualiseerde beleids- en archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Uitgangspunten voor de adviezen zijn de beleidskaders zoals deze op de verschillende overheidsniveaus zijn geformuleerd en het besluitvorming- en archeologisch onderzoekstraject zoals beschreven in het Handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In deze beleidsnota zijn de aan de verwachtingenkaart gekoppelde beleidsadviezen onverkort overgenomen. De kaart gaat vergezeld van een rapportage (2010), met een methodische en inhoudelijke toelichting op de archeologische verwachtingen en advieskaart van de gemeente Hengelo. Het rapport bevat als bijlage een catalogus van de in de gemeente voorkomende archeologische monumenten alsmede een vindplaatsencatalogus waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.3 Erfgoedverordening (2018)

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018' Gemeente Hengelo vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Indien de verordening betrekking heeft op een gebied waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld blijft die verordening van kracht voor zover zij niet in strijd is met dat bestemmingsplan. De verordening ontslaat de gemeente niet van de plicht om archeologie en bij wijziging Bro (Besluit ruimtelijke ordening) alle cultuurhistorische waarden integraal te betrekken bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, alsmede een partiële herziening. Gemeenten hebben daarnaast ook de mogelijkheid met een paraplubestemmingsplan aanvullende regeling inzake de gemeentelijke culturele erfgoedwaarden te treffen op bestaande bestemmingsplannen.

De Erfgoedverordening 2018 is ingegaan op 1 maart 2018. Op de wijze waarop met erfgoed wordt omgegaan wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.4 Groenplan Hengelo 2015

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen. Het Groenplan bevat een visie op het groen in Hengelo in relatie tot de omgeving. Het groen in de stad is belangrijk voor gezondheid, ecologie, ruimtelijke vormgeving, beleving, ontspanning en ontmoeting. Doelstelling is het beschermen en versterken van de gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu én in de toekomst.

Het Groenplan biedt uitgangspunten voor inrichting, beheer en uitvoering, zowel intern als extern. Het Groenplan geeft herkenbare kaders voor de bewoners van de stad. Het plan biedt handvatten voor keuzes. De ruggengraat van het groen in de stad wordt gevormd door de hoofdgroenstructuur. De invulling van de hoofdgroenstructuur is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende groene disciplines binnen de gemeentelijke organisatie, en besproken met de externe groene partners. De kaart met de hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan.

In het plangebied zijn diverse kavelsloten, de Vossebeek, een waterbassin, een natuurlijke bergingsvijver en enkele andere groenelementen aangewezen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Aan de elementen die in eigendom zijn bij de gemeente (openbaar groen op de hoek Luxemburglaan-Scandinaviëlaan en begeleidend groen langs Scandinaviëlaan) en het waterschap (Vossebeek en aftakking daarvan) is een passende bestemming 'Groen', 'Verkeer' (daar waar het groen de wegen begeleid) of 'Water' toegekend. Over de onderdelen van de groenstructuur die particulier eigendom zijn, heeft de gemeente geen zeggenschap. De invulling van de hoofdgroenstructuur op deze gronden is afhankelijk van de bereidheid van eigenaren. Andere invullingen van deze gronden is, mits natuurlijk passend binnen het geldend juridisch-planologisch kader, mogelijk.

3.3.5 Nota Autoparkeren (2008-2012)

3.3.5.1 *Beleid*

In december 2008 heeft de gemeenteraad de Nota Autoparkeren 2008-2012 vastgesteld. Dit is de visie op het parkeerbeleid zoals deze is vastgesteld. Het parkeerbeleid geldt voor heel Hengelo, dus voor het centrum én in de schil- en overige (buiten)gebieden rondom het centrum.

De gemeente Hengelo wil evenwicht te bereiken tussen enerzijds de parkeervraag en anderzijds de optimale combinatie van bereikbaarheid en leefbaarheid. Uitgangspunt hierbij is een leefbare en bereikbare (binnen)stad door middel van sturend (minder blik op straat), vraagvolgend parkeerbeleid (bewoners), locatie beleid en bevorderen van andere (duurzame) vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets (verschuiving in de modal split).

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

- Bewoners, bezoekers van bewoners en ondernemers en werknemers laten parkeren op de gewenste plaatsen;
- Een betaalbare en eerlijke verdeling van de schaarse beschikbare openbare ruimte voor elke categorie parkeerder (in de volgorde: bewoner, bezoeker/klant en werknemer);
- Streven naar geconcentreerde grote parkeerlocaties en dubbel ruimtegebruik waar mogelijk (de juiste plaats voor de juiste prijs voor alle groepen);
- Oplossingen bieden voor huidige en toekomstige parkeer- en bereikbaarheidsproblemen;
- Betere geleiding automobiliteit en parkeerdruk beter spreiden;
- Verminderde groei van de automobiliteit en autogebruik.

Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennisinstituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone. Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

De parkeernormering vormt geen onderdeel van de in 2010 door de gemeenteraad vastgestelde nota Evaluatie parkeerbeleid en blijft derhalve gehandhaafd.

Niet alle functies staan vermeld in de Nota Autoparkeren (Bijlage 3, Parkeernormen 2009), alleen de belangrijkste en meest relevante. De lijst voor 'alle functies' zou veel te lang worden en is eigenlijk nooit compleet. Het samenstellen van normen voor specifieke functies en/of bijzondere of afwijkende

situaties en/of op bijzondere locaties komt meer voor in Hengelo. Voor de grote en bijzondere functies op bijvoorbeeld meer perifere locaties is een dergelijke maatwerk benadering wenselijk.

3.3.5.2 Evaluatie

Om de hiervoor beschreven doelen te realiseren is destijds aan deze Nota Autoparkeren voor de periode van vijf jaar een groot pakket aan (beleids)maatregelen gekoppeld. Een aantal van die (beleids)maatregelen zijn op verzoek van het college in 2010 reeds (tussentijds) geëvalueerd en op enkele onderdelen beleidsmatig bijgesteld. In oktober 2010 is de nota Evaluatie parkeerbeleid door de gemeenteraad vastgesteld.

Er is veel discussie geweest over een aantal maatregelen die getroffen zijn uit de in december 2008 door de raad vastgestelde Nota Autoparkeren 2008 - 2012., zoals het betaald avondparkeren en het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. Er is dan ook een evaluatie uitgevoerd naar het parkeerbeleid. Het beleid is met name gewijzigd voor de parkeerregulering in de schilwijken. Uit de evaluatie blijkt dat er weinig draagvlak is voor het invoeren van betaald parkeren in de schilwijken. De verwachting is dat er meer draagvlak is voor blauwe zones als reguleringsvorm in de schil. Een blauwe zone is een reguleringsvorm die redelijk tot goed functioneert in Hengelo en goed zou passen in de schilwijken rondom de binnenstad. In de huidige blauwe zones zijn ontheffingen tegen betaling verkrijgbaar. Met de invoering en het goed laten functioneren van een blauwe zone zijn kosten gemoeid, zoals handhaving en uitgifte van ontheffingen. Het verstrekken van gratis ontheffingen is dan ook niet meer haalbaar. Hengelo kent een vraagvolgend beleid in de schilwijken. Dit betekent dat bewoners zelf initiatief moeten nemen voor het aanvragen van een blauwe zone in hun wijk waarbij een meerderheid voorstander moet zijn. Daarnaast is het betaald avond parkeren afgeschaft. Hiervoor was nagenoeg geen draagvlak. Ook is het straatparkeren op koopzondagen gratis in Hengelo.

In artikel 18.1 van de regels zijn regels opgenomen ten aanzien van het parkeren. In deze regels wordt verwezen naar de Nota autoparkeren en de daarin opgenomen parkeernormen.

3.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het geldende beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw' is in februari 2001 de watertoets in het leven geroepen. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. Het Waterschap Vechtsromen streeft ernaar de formele watertoets te vergemakkelijken door al in een vroeg stadium van de planvorming een bijdrage te leveren. Er is een digitale watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt gevolgd. Hierna is de waterparagraaf opgenomen die onderdeel uitmaakt van deze procedure.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioelstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Het betreft hier een actualisatieplan, met een grotendeels conserverend karakter, dat niet voorziet in nieuwe grootschalige ontwikkelingen. De ontwikkelingen waarin dit plan wel voorziet zijn niet relevant in het kader van de waterhuishouding. Wel is aan de Vossenbeek en de zijtak langs de Kristenbosweg de bestemming 'Water' toegekend. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Keur' wordt het vanuit de Keur verplicht gestelde beperkingengebied weergegeven, deze dubbelbestemming ligt aan beide zijden 5 meter uit de insteek van de watergang.

4.2 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming richt zich op behoud en herstel van biodiversiteit en het daarvoor benodigde leefgebied. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en betreft een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wet Natuurbescherming vormt het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland, op basis van Europese regelgeving.

De doelstelling van de wet bestaat uit drie onderdelen: 1. behoud en herstel van biodiversiteit, 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van natuur, ter vervulling van maatschappelijke functies, en 3. samenhangend beleid gericht op behoud van landschappen, ter vervulling van maatschappelijke functies.

Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit houdt in dat activiteiten met een (mogelijk) schadelijk effect op beschermde landschappen, gebieden en soorten, in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan alleen onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

In de wet Natuurbescherming is, naast verbodsbepalingen, een plicht opgenomen: de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor alle in het wild levende flora en fauna en hun directe leefomgeving, beschermd of niet. De zorgplicht geldt ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend voor bepaalde activiteiten, of een zogeheten gedragscode wordt toegepast.

Behoud en herstel van biodiversiteit is in de wet via twee sporen uitgewerkt: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het beschermde areaal beslaat de in Europees verband aangewezen zogeheten Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het betreft gebieden die worden beschermd vanuit de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor de Natura 2000-gebieden gelden specifiek omschreven instandhoudingsdoelstellingen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Lonnekermeer, is gelegen op ongeveer 4 kilometer afstand van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Provincies hebben hiervoor soms een andere benaming.

Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN denkbaar zijn, is het noodzakelijk een NNN-toetsing uit te voeren.

4.2.2 Soortenbescherming

Dit onderdeel van de Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van dieren en planten. Het betreft beschermde soorten uit de Habitat- en de Vogelrichtlijn en daarnaast soorten die nationaal zijn aangewezen als specifiek beschermde soort.

Naast behoud en bescherming van soorten, regelt dit onderdeel het faunabeheer. Dit betreft schadebestrijding, jacht en bestrijding van overlast. Tevens regelt dit onderdeel de bestrijding van invasieve exoten.

De bescherming van bovengenoemde soorten is uitgewerkt in verbodsbepalingen. Deze houden onder andere in dat beschermde planten niet geplukt mogen worden en dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Ook de rust- en verblijfplaatsen van de dieren zijn beschermd.

4.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of de leefomgeving van beschermde soorten.

In de praktijk kan van de verbodsbepalingen worden afgeweken wanneer een passend instrument wordt ingezet (juridische borging). De Wet Natuurbescherming biedt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting de volgende instrumenten: vrijstelling, omgevingsvergunning mét verklaring van geen bedenking, werken met een goedgekeurde gedragscode of ontheffing.

- Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie. Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- Een omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.
- Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. De gedragscode moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie of bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

4.2.4 Advies voor het plangebied

Op basis van het aanwezige biotoop, het huidige gebruik, de resultaten uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en de eigen gemeentelijke databank met natuuronderzoeken worden negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten niet verwacht. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Qua stikstofdepositie wordt opgemerkt dat het plangebied op ruim vier kilometer van het Lonnekermeer, een Natura 2000-gebied, ligt. Het plan maakt het mogelijk dat twee reeds vergunde bedrijfswoningen elders kunnen worden gebouwd. Het aantal verkeersbewegingen die samenhangen met de woningen neemt niet toe en zullen niet leiden tot een significante stikstofdepositie op het Lonnekermeer

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen gold blijft gehandhaafd.

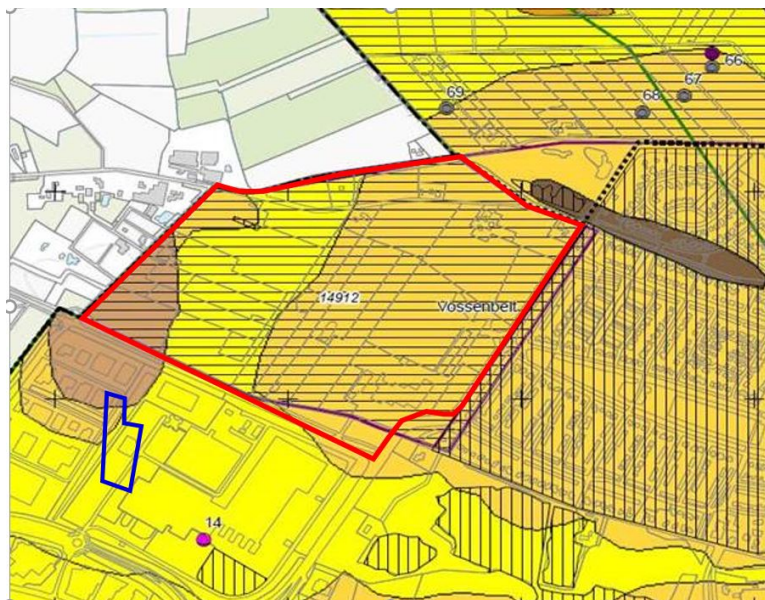
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige

archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.3.1 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het verdrag van Valletta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Voor Hengelo is door middel van het maken van een archeologische verwachtingskaart inzichtelijk gemaakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Ingrepen die kunnen leiden tot versterking of vernietiging van de archeologische resten binnen de terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen) dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. In het kader van de Monumentenwet moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Op basis van de te verwachte dichtheden aan archeologische resten binnen de diverse verwachtingszones én de mogelijkheden die archeologisch onderzoek biedt om deze resten aan te tonen, wordt een onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 250 m² binnen de verwachtingswaarde type erf, ingrepen met een omvang groter dan 2500 m², waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 5000 m², waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimum onderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

4.3.2 Archeologie in het plangebied

4.3.2.1 Verwachtingswaarden

In het plangebied Kristenbos ligt binnen een zone met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaardes (zie kaart archeologische verwachtingswaarde). In de oostelijke helft gaat het daarbij om (relatief lage) dekzandwelingen en vlaktes (middelhoge verwachtingswaarde). In het westelijke deel is een zone aangeduid als een dekzandrug (hoge verwachtingswaarde). Het tussenliggende gebied bestaat uit beekdal en overige laagten (middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van specifieke sporen en vondsten).

4.3.2.2 Bekende vindplaatsen en monumenten

Binnen het plangebied zijn in het landelijk datasysteem ARCHIS geen terreinen van archeologische waarde geregistreerd. In de directe nabijheid (<150 m) van het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend.

4.3.2.3 Uitgevoerd onderzoek

In 2006 is er door BAAC een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (BAAC-rapport 5-336). Het betrof een verkennend booronderzoek. Op grond van de resultaten daarvan werd door BAAC de volgende conclusie getrokken: "Het bureauonderzoek heeft geleid tot een verwachtingsmodel met een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden in het beekdal en de dekzandglooiingen. Aan de overgang van het beekdal naar de dekzandglooiingen kan echter een middelhoge verwachting worden toegekend op het aantreffen van bewoningssporen uit de steentijden. Deze vondsten en sporen kunnen worden verwacht binnen 50 cm beneden maaiveld in/op een intact bodemprofiel. Het verwachtingsmodel is getoetst door middel van een booronderzoek waarbij 194 boringen zijn uitgevoerd. De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit bekeerdersgronden. In enkele zones langs de rand van het plangebied zijn veldpodzolgronden aanwezig. De bodem in een groot deel van het plangebied is reeds verstoord. Het betreft de 8 hectare van 'Twenthe Plant' in het zuidoosten van het plangebied, het gebied ten noorden van de Kristenbosweg en het parkeerterrein van voormalig tuincentrum Boomkamp. Verder komen verspreid door het plangebied diverse bodemverstoringen voor die reiken tot in de C-horizont. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het veldonderzoek heeft geleid tot een bijstelling van de archeologische verwachting naar een lage archeologische verwachting voor het gehele plangebied."

BAAC adviseerde dat er geen verder archeologisch onderzoek nodig is vanwege de (toen) geplande ontwikkelingen. Op basis van de conclusies uit het rapport van BAAC is destijds door de provinciaal archeoloog aan de gemeente geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied voor wat betreft archeologische waarden vrij te geven.

Beoordeeld is of het uitgevoerde onderzoek nog actueel is. Gezien het laag-dynamische onderwerp en de constatering dat er in de tussentijd geen aanleidingen zijn geweest om aanvullend onderzoek uit te voeren, zijn de onderzoeken nog voldoende actueel.

4.3.2.4 Vertaling naar planregels

Vanwege het eerder uitgevoerd onderzoek is het plangebied op de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de Gemeente Hengelo als 'grootschalig onderzocht' aangemerkt (horizontale arcering in figuur: archeologische verwachtingswaarde), waarna het terrein is vrijgegeven dan wel het onderzoek definitief is afgerond. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het opnemen van planregels dan ook geen vereiste.

4.3.3 Cultuurhistorische waarden

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht te worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

De resultaten van de inventarisatie worden gewogen om antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan.

De gemeente Hengelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro.

4.3.4 Cultuurhistorie in het plangebied

4.3.4.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

Op grond van historische bronnen blijkt dat het plangebied pas relatief laat is ontgonnen. Tot ver in de negentiende eeuw behoorde het gebied tot de woeste gronden van de Marke Hasselo en bestond het nagenoeg geheel uit heide met drassige laagten. Het maakte deel uit van een gebied dat Vossenbelt werd genoemd, vermoedelijk verwijzend naar een niet nader te traceren hogere dekzandrug (= -belt) (zie afbeelding situatie plangebied rond 1905).

Pas tegen het einde van de negentiende eeuw worden vanaf het meest westelijke deel van het plangebied percelen in cultuur gebracht en pas in de jaren dertig van de vorige eeuw lijkt het gebied geheel in hoofdzakelijk weidegebied te zijn omgezet. Het gebied kan dan ook worden aangemerkt als een jonge heideontginning.



Situatie van het plangebied rond 1905 (rood omljnd)

In grote lijnen zijn de hoofdvormen van de jonge ontginningen in de huidige parcelering nog wel aanwezig maar deze vormen geen bijzondere structuur die als een cultuurhistorisch waardevol relict aangemerkt kan worden. Er zijn verder ook geen cultuurhistorische elementen en objecten binnen het gebied aanwezig.

4.3.4.2 Historisch geografische kenmerken

Zoals vermeld zijn enkele historisch-geografische kenmerken en structuren in het plangebied aanwezig. Deze zijn echter niet als cultuurhistorisch waardevol aan te merken.

4.3.4.3 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM), 35 beschermde gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork. Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink ca. 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Erfgoedcommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld (W). Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit. Binnen het plangebied zelf zijn geen gebouwde monumenten en objecten aanwezig. Het erfgoed staat op de Cultuur Historische waardenkaart (www.hengelo.nl/cultuurwaarden).

4.3.4.4 Vertaling naar planregels

Voor wat betreft cultuurhistorische structuren en objecten gelden geen specifieke aanbevelingen.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1.1 Algemeen

Om te voorkomen dat bedrijvigheid ter plaatse van woningen en andere gevoelige functies ontoelaatbare overlast veroorzaakt en om te voorkomen dat bedrijven onevenredige inspanningen moeten leveren om aan milieuregels te kunnen voldoen, moet tussen deze functies voldoende ruimtelijke scheiding worden aangehouden (zogenoemde milieuzonering). De VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009; verder genoemd de VNG-richtlijn) geeft algemeen geaccepteerde richtlijnen voor zoneringsafstanden bij nieuwe ruimtelijke plannen.

4.4.1.2 Beoordeling

De bestemmingen in het plangebied betreffen bedrijf, wonen, verkeer, verkeer-verblijfsgebied (incl. opslag), agrarisch, bos, groen en water. De aard van de bedrijvigheid die is toegestaan is vergelijkbaar met wat in de uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt aangeduid als groothandel in bloemen en planten en tuinbouw (kassen met verwarming). Voor deze activiteit wordt een afstand geadviseerd van 30 meter tot gevoelige functies zoals wonen. Het maatgevende aspect voor de afstand is het geluid.

In de agrarische bestemming bevindt zich een bouwvlak waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Een van die woningen betreft een voormalige bedrijfswoning en is bestemd als plattelandswoning. Intensieve veehouderij is niet toegestaan. Het agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 100 meter van de dichtstbijgelegen woonbestemming. Naast het bouwvlak is een rijbak toegestaan. Deze ligt op ruim 60 meter van de woonbestemming.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een bedrijventerrein waarop categorie 4.1 bedrijvigheid is toegestaan. Het meest bepalende aanwezige bedrijf is Eaton Industries aan de Europalaan 202. De geadviseerde afstand betreft 200 meter; het maatgevende aspect is geur. Voor geluid wordt een systematiek gehanteerd die vergelijkbaar is met geluidzoneerde industrieterreinen en is een geluidzone rond het terrein vastgelegd.

Binnen de geur-afstand en de geluidzone zijn geen gewone woonbestemmingen aanwezig. Een deel van de bedrijfsbestemming van Twenthe Plant ligt binnen deze afstand. Op dit deel zijn twee bedrijfswoningen geprojecteerd. Overeenkomstig het provinciale geurbeleid krijgt een bedrijfswoning voor wat betreft de geurhinder dezelfde bescherming als bedrijfspanden waarin werknemers aanwezig zijn. In voorliggende situatie betekent dit dat er geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder. In de afgelopen jaren hebben zich voor zover bekend ook geen geurklachten voorgedaan.

De locatie voor de bedrijfswoningen ligt binnen een beleidsmatige, niet wettelijke, geluidzone. Deze zone, exclusief het geluid van Twenthe Plant, geeft op locatie een geluidbelasting van maximaal ca. 53 dB(A). Gelet op de normstelling uit het Activiteitenbesluit voor (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen (= 55 dB(A)) en gelet op het gemeentelijke geluidbeleid (de geluidbelasting tot 55 dB(A) is toegestaan) is geluidbelasting tot 55 dB(A) voor bedrijfswoningen acceptabel. Dat betekent dan ook dat er ter plaatse van de locaties voor geen sprake is van een onevenredige verstoring van het woon- en leefklimaat dat past bij een bedrijfswoning. Evenmin zorgt een bedrijfswoning voor een onevenredig beperking van de bedrijfsmogelijkheden van Eaton en andere bedrijven in de omgeving.

De overige bedrijfsactiviteiten aan andere kant van de Scandinaviëlaan, zoals bio-energie-installatie en Galvano Hengelo, hebben geen invloedsgebied dat reikt tot over de locatie van de bedrijfswoning.

In de noordoostelijke hoek grenst het plangebied aan een veehouderijbedrijf op grondgebied van de gemeente Borne met vergunning voor het houden van onder andere vleesvarkens. De contour voor de wettelijke geur norm voor woningen buiten de bebouwde kom ligt op ruime afstand van de aanwezige woningen.

4.4.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4.2 Bodem

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op het conserveren van de bestaande situatie. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geven geen directe aanleiding tot het uitvoeren van een bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Geluid

4.4.3.1 Algemeen

De 'Nota geluid, herziening 2015' van de gemeente Hengelo heeft als uitgangspunt dat de geluidbelasting het goede woon-en leefklimaat niet mag verstoren. Dit betekent niet voor alle delen van Hengelo hetzelfde. Bewoners van bijvoorbeeld de binnenstad of bewoners langs een drukke invalsweg zullen andere verwachtingen hebben dan bewoners van specifieke woongebieden. Daarom zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden:

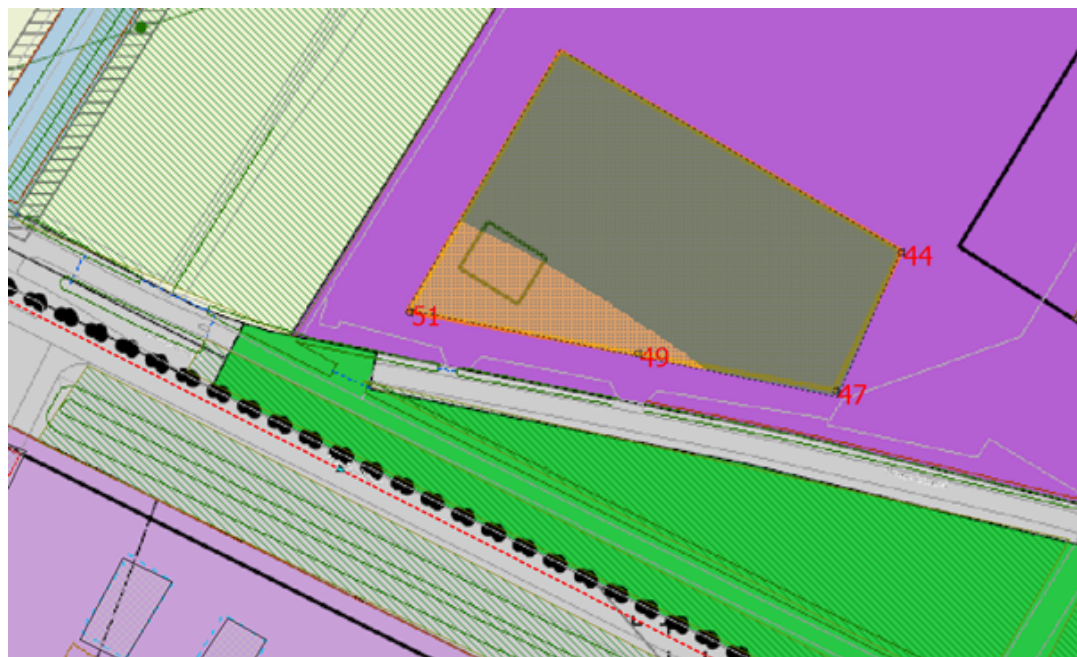
- Wonen;
- Binnenstad en winkelgebieden;
- Industrie en bedrijven;
- Buitengebied en stadsparken;
- Verkeerszones.

Per gebiedstype zijn ambitie- en plafondwaarden vastgesteld. De ambitiewaarde is het geluidniveau dat wordt nagestreefd. De plafondwaarde is het maximale niveau dat onder voorwaarden kan worden toegestaan.

De Wet geluidhinder (Wgh) definieert zones langs industrieterreinen, wegen en spoorwegen. Bij het realiseren van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moet de wettelijke geluidgrenswaarde in acht worden genomen. In dit plan spelen de wettelijke zones rond industrieterreinen en spoorwegen geen rol.

4.4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de wettelijke zones van Scandinaviëlaan en Beneluxlaan, relatief drukke wegen. Het betreft evenwel een grotendeels conserverend plan. Wel van belang zijn de bedrijfswoningen die wordt mogelijk gemaakt binnen de wettelijke zone van de Scandinaviëlaan. Een bedrijfswoning is een geluidgevoelig object op grond van de Wet geluidhinder. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.



Afbeelding: Uitsnede uit het akoestisch model, in het oranje deel wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden

Het blijkt dat de geluidbelasting van de hoek van het bouwvlak waarin de bedrijfswoningen zijn toegestaan die het dichtst bij de Scandinaviëlaan met 51 dBA(A) hoger is dan de wettelijk voorkeursgrenswaarde. Om de bedrijfswoningen mogelijk te maken, moet het college dan ook een hogere grenswaarde vaststellen. De locatie ligt binnen verkeerszone langs de Scandinaviëlaan. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarde binnen een verkeerszone. Het geluidbeleid vormt dan ook geen belemmering om een hogere grenswaarde vast te stellen. Een ontwerp-hogere grenswaarde besluit

wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4.4 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen die het bevoegd gezag bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten in de besluitvorming moet betrekken.

Indien het project:

- niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden en/of;
- niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en/of;
- 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en/of;
- onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit;

is luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

Vanwege het grotendeels conserverende karakter van het plan draagt het plan niet in betekenende mate bij aan verslechtering de luchtkwaliteit.

4.4.5 Externe veiligheid

4.4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De externe veiligheidsrisico's worden bepaald enerzijds door de mogelijke effecten die een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan hebben en anderzijds door de kans dat een calamiteit optreedt.

De normering voor de externe veiligheid rond bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De normering voor de externe veiligheid langs rijkswegen en spoorwegen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen is de normering voor externe veiligheid vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsrisico wordt uitgedrukt in twee grootheden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Aan het plaatsgebonden risico is een wettelijke contour verbonden waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen dodelijk wordt getroffen door een incident met gevaarlijke stoffen.

4.4.5.2 Risicovolle bedrijven

Ten zuiden van het plangebied, aan de Scandinaviëlaan bevindt zich een bedrijf, Galvano Hengelo B.V., dat valt onder de werking het Bevi. Het bedrijf beschikt over een vergunning d.d. 9 augustus 2011. Bij de vergunningverlening is vastgesteld dat het bedrijf zodanige voorzieningen heeft getroffen dat redelijkerwijs geen ongevalsscenario's zijn te voorzien met dodelijke effecten buiten de inrichting. Er worden daarom geen plaatsgebonden risicocontour en geen groepsrisico berekend. Daarom wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde en is een groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

4.4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

De snelweg A1 ligt op ruime afstand. Over de wegen rond het plangebied vindt geen substantieel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit aspect speelt geen relevante rol. De regulier brandweezorg volstaat.

4.4.5.4 Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen

De defensie-brandstofleiding (de zogenoemde DPO-leiding) doorsnijdt het plangebied in de noordoost punt. De leiding wordt hoofdzakelijk gebruikt voor het transporteren van brandstoffen in de klasse K2 en K3 (zoals kerosine en diesel). De leiding valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van dit besluit geldt een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Er geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar buiten de leiding. Gelet op de zeer geringe bevolkingsdichtheid rondom de leiding is er geen sprake van een relevant groepsrisico.

4.4.5.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4.6 Hoogspanningskabels en leidingen

Aan de oostkant, parallel aan de Beneluxlaan loopt een ondergrondse hoogspanningskabel (110 kV). Aan weerszijden van deze kabel geldt een zogenoemde belemmerde strook van 2 x 5 meter. Binnen deze strook zijn geen bouwwerken aanwezig of geprojecteerd.

4.4.7 Milieueffectrapportage

Er worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die worden genoemd in kolom 1 van de onderdelen C en D van het Besluit mer. Er is dan ook geen beoordeling nodig of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die een milieueffectrapport nodig maken.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een actualiserend bestemmingsplan dat grotendeels conserverend van aard. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt geen kosten voor de gemeente met zich mee. Aangezien geen sprake is van een bestemmingsplan dat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk maakt, is er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan of het sluiten van een overeenkomst om het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Een nadere onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Uitgangspunten

Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend en actualiserend plan waarin het huidige gebruik opnieuw juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Ontwikkelingen die wel worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn het mogelijk maken van pot- en containerteelt binnen de agrarische gebiedsbestemming in het plangebied en het verplaatsen van beide vergunde bedrijfswoningen bij de plantengroothandel. Hierbij mogen deze woningen ook gebruikt worden voor kamerverhuur/kamerbewoning.

Het opnieuw juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande situatie betekend echter niet dat dat bestemmingsplan in het geheel geen flexibiliteit biedt. Enige flexibiliteit qua bouw- en gebruiksmogelijkheden is in elk bestemmingsplan gewenst. Daarom zijn bijvoorbeeld de bouwvlakken waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht in de meeste gevallen iets ruimer gelegd dan uitsluitend om de bestaande bebouwing en is het plan voorzien van de nodige afwijkingsmogelijkheden. Qua bouwregels en bestemmingen is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek uit de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Veegplan Buitengebied".

5.2 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.

5.3 Planopzet

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.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

5.3.1.1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

5.3.1.2 Wijze van meten

De "wijze van meten" geeft onder meer regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

5.3.2.1 Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding, voor hobbymatige agrarische activiteiten en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pot- en containerteelt' ook voor boom- en pot- en containerteelt.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de daarvoor bedoelde bouwvlakken, uitzondering hierop is het gebouw dat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. In de regels zijn onder andere een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen voor gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn zowel binnen als buiten de bouwvlakken toegestaan, ook hiervoor geldt een maximale bouwhoogte.

Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden noodzakelijk.

5.3.2.2 Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij

De gronden behorende bij het bedrijf Twenthe Plant en Boomkamp Boomkwekerijen zijn bestemd tot Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij. Hierbinnen zijn de volgende activiteiten toegestaan: groothandel in bomen en planten, boomkwekerij, plantenkwekerij, pot- en containerteelt, planten cash en carry en groothandel in tuinbouwartikelen. Met aan afwijking kan het college van burgemeester en wethouder tevens bedrijvigheid toestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de toegestane bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de plantengroothandel/ boomkwekerij moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is buiten het bouwvlak het bestaande pomphuis toegestaan buiten het bouwvlak. Verder beschikt het bedrijf over een vergunning voor de bouw van twee bedrijfswoningen op het bedrijfsperceel. De bouw van deze woningen op de vergunde locaties is vanwege de huidige bedrijfsopzet niet logisch en niet meer gewenst. In dit bestemmingsplan is binnen het bedrijfsperceel een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, binnen dit aanduidingsgebied mogen beide bedrijfswoningen gebouwd worden. De ontsluiting kan dan plaatsvinden via de doodlopende Mekkelhorstweg. Daarnaast mogen beide bedrijfswoningen gebruikt worden voor kamerverhuur/kamerbewoning, concreet betekent dit dat het bedrijf haar werknemers hier eventueel dan ook kan huisvesten.

5.3.2.3 Bedrijf-Huidverzorgingspraktijk

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar "Villa Vital" is gevestigd. Dit is een schoonheidssalon/huidverzorgingspraktijk. Een dergelijk bedrijf is hier toegestaan, alsmede één bedrijfswoning. B&W kunnen afwijken en tevens toestaan dat bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten die vergelijkbaar zijn met een beautycentrum, schoonheidssalon, huidverzorgingspraktijk. Bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak, met in acht neming van het maximum bebouwd oppervlak. Daarnaast zijn binnen het bouwvlak de bedrijfswoning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning toegestaan.

5.3.2.4 Groen

De groenstrook tussen de Scandinaviëlaan en het bedrijf Twenthe Plant maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en is bestemd tot Groen. Er mogen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming. Verder zijn fietspaden toegestaan en een inrit naar de aanliggende bestemmingen.

5.3.2.5 Verkeer

De doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Er mogen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

5.3.2.6 Verkeer-Verblijfsgebied

Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn wegen, straten, paden, voet en fietspaden toegestaan. De parallelweg/het fietspad langs de Scandinaviëlaan heeft deze bestemming gekregen evenals de bestaande parkeerplaats behorende bij het op Borns grondgebied gelegen Boomkamp Groenbedrijven. Er zijn bouwwerken geen gebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan en ter plaatse van de aanduiding "opslag" binnen het bouwvlak een gebouw.

5.3.2.7 Water

De Vossenbeek en de aftakking van de Vossenbeek zijn bestemd tot Water. Binnen deze bestemming zijn waterlopen met bijbehorende taluds toegestaan. Er mogen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

5.3.2.8 Wonen

Bestaande woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, met daarbij aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het hobbymatig houden van dieren is hier toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een bestaand kantoor gevestigd (akoestisch onderzoeksbureau) en ter plaatse van het perceel Kristenbosweg 80 wordt kamerbewoning en kamerverhuur toegestaan. Voor alle woningen is het uitgangspunt een woning met een inhoud van maximaal 750 m³, met daarbij maximaal 100m² aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen. Indien de bestaande inhoud c.q. oppervlakte meer bedraagt geldt dit als maximum. Ook bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Er zijn verschillende mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

5.3.2.9 Leiding - Brandstof

De defensie-brandstofleiding is voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Brandstof. Alvorens gebouwd mag worden op gronden met deze dubbelbestemming dient eerst advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.3.2.10 Leiding - Hoogspanning

De ondergrondse hoogspanningsleiding in het gebied is voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning. Alvorens werken of werkzaamheden uitgevoerd mogen worden of gebouwd mag worden op gronden met deze dubbelbestemming dient eerst positief advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.3.2.11 Waterstaat - Keur

Op de gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Keur geldt dat deze tevens bestemd zijn voor het onderhoud van de naastgelegen watergang. Alvorens gebouwd mag worden op gronden met deze dubbelbestemming dient eerst advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

5.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

5.3.3.1 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

5.3.3.2 Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

5.3.3.3 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot de gebruikte aanduiding 'milieuzone - intrekgebied'. Een klein gedeelte van de gronden in het plangebied Buitengebied, omgeving Kristenbos zijn voorzien van deze aanduiding. Er wordt aangegeven dat die gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater. Er mag slechts worden gebouwd als de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad. Voor het uitvoeren van een aantal werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, die uitsluitend wordt verleend indien door die werken of werkzaamheden de grondwaterkwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

5.3.3.4 Algemene afwijkingsregels

Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

5.3.3.5 Overige regels

Hierin is geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er wordt getoetst aan de Nota Autoparkeren. In de regeling is voor specifieke gevallen nog een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

5.3.4.1 Overgangsrecht

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

5.3.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

5.4 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

5.4.1 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.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel, het waterschap Vechtstromen, Tennet (i.v.m. de aanwezigheid van een ondergrondse hoogspanningsleiding) en het Ministerie van Defensie (i.v.m. de aanwezigheid van een defensie-brandstofleiding).

5.4.2 Verder verloop van de procedure

Conform het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening zullen de volgende stappen worden ondernomen:

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de commissie Fysiek;
3. 1^e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
4. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
5. 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, omgeving Kristenbos met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0136-0201 van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend dan wel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bedrijfseconomische binding:

het aantoonbaar, al dan niet op basis van een arbeidsovereenkomst voor gemiddeld 12 uur per week, duurzaam verrichten van werkzaamheden behorende bij de dagelijkse bedrijfsvoering, niet zijnde werkzaamheden op basis van vrijwilligheid (om niet), inleen, detachering of aanneming van werk, voor een naast of in de directe nabijheid van de woning, althans op hetzelfde bedrijventerrein gelegen bedrijf;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bestaand:

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;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 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;

1.23 boomkwekerij:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op de productie - door middel van het planten en (op)kweken - van bomen, coniferen, heesters en andere houtgewassen;

1.24 boomteelt:

tak van tuinbouw die zich bezig houdt met het telen van houtige gewassen en planten voor tuinen en groenvoorzieningen;

1.25 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;

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 pot- en containerteelt:

een niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit gericht op het telen van gewassen in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage;

1.33 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;

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.35 detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie:

detailhandel die niet zelfstandig is en rechtstreeks voortvloeit uit de hoofdactiviteit die is toegestaan, ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en waarvan de detailhandel maximaal 20% van de totale omzet van het bedrijf mag uitmaken;

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 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

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 erker:

een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning;

1.41 extensief recreatief medegebruik:

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

1.42 gebouw:

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

1.43 het hobbymatig houden van dieren:

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 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;

1.48 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met tenminste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

Voor de definiëring van het begrip intensieve veehouderij is aangesloten op de milieuwetgeving. Ruwweg is intensieve veehouderij het houden van dieren in stallen (meest voorkomend: varkens, pluimvee, kalveren, stieren, nertsen). In het plangebied is de intensieve veehouderij met name gericht op varkenshouderij, vleesstieren en kalverhouderij;

1.49 internethandel en/of telefonische colportage:

detailhandel waarbij de verkoop via internet en/of telefonische colportage plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop;

1.50 kamerverhuur/kamerbewoning:

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

1.51 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;

1.52 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, 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, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

1.53 kantoor:

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

1.54 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°;

1.55 kas:

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

1.56 lage, niet menstoegankelijke tunnels:

niet verankerde, niet menstoegankelijke kas- dan wel platglasconstructie van maximaal 1,5 meter hoog;

1.57 landschappelijke waarde:

waarde in landschappelijk-esthetische en/of geomorfologische zin;

1.58 nevenfuncties:

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

1.59 NGE:

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

1.60 nutsvoorziening:

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

1.61 omgevingsvergunning:

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

1.62 ondergeschikte functie:

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

1.63 onzelfstandige wooneenheid:

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

1.64 paardrijbak:

een omheinde ruimte (geen gebouw zijnde) welke geschikt is gemaakt voor het berijden, trainen of africhten van paarden. De ondergrond is veelal vervangen door een zandbed, al dan niet aangevuld met een dempende en drainerende laag;

1.65 paardenpension:

een bedrijf waar paarden van derden worden gestald;

1.66 permanente bewoning:

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

1.67 plattelandswoning:

een woning zoals bedoeld in artikel 1.1. eerste lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die ook door derden bewoond mag worden;

1.68 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.69 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en die derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.70 reclamemast/ reclamezuil:

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

1.71 recreatief medegebruik:

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

1.72 teeltondersteunende kassen:

kassen waarin producten worden geteeld die een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale agrarische bedrijfsactiviteit;

1.73 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;

1.74 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;

1.75 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

1.76 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;

1.77 voorgevelrooilijn:

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

1.78 wooneenheid/woning:

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

1.79 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.

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 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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;

2.7 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. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', ook voor een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt', ook voor boom- en pot- en containerteelt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' een plattelandswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- f. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- g. detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgebonden producten;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. 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;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. wegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen.

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 Bedrijfswoning/plattelandswoning

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen/plattelandswoningen 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. in afwijking van het gestelde in 3.2.2 onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2e bedrijfswoning' twee bedrijfswoningen toegestaan/aanwezig;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' mag een bedrijfswoning tevens worden gebruikt als plattelandswoning;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;

- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- h. herbouw van bestaande bedrijfswoningen 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 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).

3.2.3 Opslag/ pomphuis

In afwijking van het bepaalde in 3.2.1 mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "opslag" gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het aanduidingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'opslag' te worden gebouwd;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor opslag en/of technische-, beregenings- en pompinstallaties ten behoeve van boom- en pot- en containerteelt en/of een hoveniersbedrijf;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.4 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. een paardrijbak is toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' een paardrijbak ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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. lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak maximaal 8 meter hoog mogen zijn;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 meter hoog mogen zijn;
- c. buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waarbij geldt dat:
 - 1. lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' maximaal 8 meter hoog mogen zijn;
 - 2. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik maximaal 2 meter hoog mogen zijn;
- d. op percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor boom- en pot- en containerteelt toegestaan in de vorm van:
 - 1. tunnels, hagel- en schaduwsschermen, met dien verstande dat het een tijdelijke voorziening -alleen toegestaan tijdens het groeiseizoen en/of als wintervoorziening- dient te betreffen; de hoogte van deze voorzieningen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
 - 2. technische installaties, water- en foliebassins en watersilo's en beregeningsinstallaties met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bouwen van sleufsilos, buiten het agrarisch bouwvlak, is niet toegestaan;
- f. 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

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.

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 het bepaalde onder 3.2.2 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;
- c. 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;
- d. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- e. van de bouwhoogte van antennes tot maximaal 15 meter;
- f. 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 een 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;
- g. van het bepaalde in 3.2.4 onder d. teneinde het oprichten van sleufsilos buiten de agrarische bouwpercelen toe te staan, mits:
 1. het oprichten van een sleufsilos buiten het agrarische bouwvlak noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering; dienaangaande kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan een onafhankelijk ter zake deskundige;
 2. de sleufsilos direct aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak wordt opgericht;
 3. de bebouwde oppervlakte van de onderhavige sleufsilos niet meer bedraagt dan 500 m²;
 4. de bebouwingshoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- h. van 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;
- i. van 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;
- j. van het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 3.1 onder j., mits de waterbeheerder is gehoord;
- k. van 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 1.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig kamperen

Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn, met dien verstande dat:

- a. het kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan op gronden gelegen op of direct aangrenzend aan een agrarisch bouwvlak;
- b. het slechts kampeermiddelen betreft met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
- c. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- d. indien de kampeermiddelen worden geplaatst op gronden direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen een zone van maximaal 50 meter gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak;
- e. bij het plaatsen van de kampeermiddelen een minimale afstand van 25 meter tot een - als zodanig bestemde - verharde weg in acht dient te worden genomen;
- f. afhankelijk van de plaatselijke situatie kunnen voorwaarden worden gesteld met het oog op de cultuurhistorische-, landschappelijke of natuurwaarde van het gebied. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de functie van het betreffende gebied. Deze functie mag niet wezenlijk worden aangetast.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik 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/plattelandswoning;
- e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij(tak).

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Verlenen van afwijking

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

- a. het bepaalde in artikel 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het in gebruik nemen van vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de criteria, zoals opgenomen in bijlage 1.

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

3.6.1 Algemene 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 buiten het agrarisch bouwvlak;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met uitzondering van de aanleg van kavel- en koepaden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en ten behoeve van boom- en pot- en containerteelt met een maximale breedte van 4 meter;
- c. het aanbrengen van houtopstanden, niet zijnde boom- en pot- en containerteelt;

De onder a. tot en met c. 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 binnen het agrarisch bouwvlak;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning 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 **Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Plantengroothandel/boomkwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groothandel in bomen en planten;
- b. boomkwekerij;
- c. plantenkwekerij;
- d. cash en carry;
- e. pot- en containerteelt;
- f. groothandel in tuinbouwartikelen;
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waarbij de bedrijfswoningen tevens gebruikt mogen worden als woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning voor werknemers van het ter plaatse gevestigde bedrijf als bedoeld in lid 4.1 onder a t/m f;

met tevens ondergeschikt:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- n. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen kleine gebouwtjes ten behoeve van de container- en boomteelt met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 *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. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen maximaal twee bedrijfswoningen 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 van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.

4.2.3 *Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van 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 of 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.

4.2.4 Pomphuis

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het aanduidingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'opslag' te worden gebouwd;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor technische-, beregenings-, zuiverings- en pompinstallaties ten behoeve van het bepaalde in lid 4.1;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen 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 en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 3 meter hoog mogen zijn;
- b. lichtmasten mogen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik 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. 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 ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteit;
- a. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in 4.1 onder g is toegestaan;
- b. detailhandel.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 ten behoeve van:

- a. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in artikel 4.1 mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.

Artikel 5 **Bedrijf - Huidverzorgingspraktijk**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Huidverzorgingspraktijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een beautycentrum, schoonheidssalon, huidverzorgingspraktijk;
 - b. een bedrijfswoning;
- met tevens ondergeschikt:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - 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.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" aangegeven oppervlakte;
- 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 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 *Bedrijfswoningen*

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

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak 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 van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 12° en niet meer dan 45° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- g. herbouw van bestaande bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
 1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteen;
 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);

5.2.3 *Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van 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 of 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.

5.2.4 *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 hoogte van terrein- en erfafscheidingen, vanaf de voet gemeten, mag maximaal 1 meter bedragen, 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;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in 5.2.1 onder b. teneinde het toegestane bebouwde oppervlak aan bedrijfsgebouwen te vergroten, met dien verstande dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte met maximaal 15% mag worden vergoot;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toenemen en past binnen de bestaande ontsluitingssituatie;
 - 3. de uitbreiding dient milieuhygiënisch aanvaardbaar is voor de omgeving;
 - 4. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- b. van de voorgeschreven goot-, bouwhoogten, met dien verstande dat de voorgeschreven goot- en bouwhoogten met maximaal 10% mogen worden vergroot, indien dat vanuit welstandstechnisch en/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- c. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. van de bouwhoogte van antennes tot maximaal 15 meter;
- e. van het bepaalde onder 5.2.2 onder g. 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;
 - 4. de nieuwe situering van de bedrijfswoning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- f. van het bepaalde in deze bestemming teneinde bestaande bedrijfsgebouwen 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 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;

- g. van het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel 5.1 onder i., mits de waterbeheerder is gehoord.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik 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. 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 ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteit;
- c. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie;
- d. het gebruik voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het gebruik voor andere doeleinden dan de in artikel 5.1 beschreven bedrijfsactiviteit.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van:

- a. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in artikel 5.1 mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;

met tevens ondergeschikt:

- c. hondenuitlaatvoorzieningen;
- d. fiets- en/of voetpaden;
- e. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- f. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 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;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 5 meter hoog zijn.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met tevens ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. bermen;
- 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. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeer en verlichting mag maximaal 8 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik 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.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met tevens ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. bruggen en overkluizingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeer en verlichting mag maximaal 8 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik 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.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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.

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 regel:

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

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur', ook voor woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", ook voor een kantoor;

met tevens ondergeschikt:

- d. aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- e. het hobbymatige houden van dieren;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. 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;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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;
- 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;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 12° en niet meer dan 55° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt.
- g. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1 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 de bestaande woningen 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 woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 3. de bouwwijze (vrijstaand of aangeengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woningen(en).

10.2.2 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van 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 of 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.

10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 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.

10.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. 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. de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het bepaalde onder 10.2.1 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. 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 bedrijfsontwikkelingen van om liggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- d. het bepaalde in 10.2.2 onder a. 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 afwijking 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 aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in 10.2.2 onder a. 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 artikel 10.2.2 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-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² mag 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 10.1 onder g., mits de waterbeheerder is gehoord;
- g. 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 criteria zoals opgenomen in bijlage 1;
- h. 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik 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.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 10.4:

- a. en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed en breakfast, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw;
 2. er maximaal twee kamers worden gerealiseerd;
 3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. 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 en kampeerwagens, mits:
 1. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd 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.

Artikel 11 Leiding - Brandstof

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.3 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 5 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 11.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Afwijking wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.

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

11.5.1 Verbodsbepaling

- a. Het is verboden op de tot 'Leiding - Brandstof' 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:
 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. De onder a. bedoelde werken of werkzaamheden zijn 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 brandstofleidingen ontstaat of kan ontstaan. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

11.5.2 Uitzondering

Het onder 11.5.1 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 betreffen het normale onderhoud en/of beheer van de brandstofleiding.

11.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 11.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Leiding - Hoogspanning

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse hoogspanningsleidingen, met de daarbijbehorende belemmerende strook en voorzieningen.

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 bepalingen:

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

12.3 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 12.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits vooraf positief advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Afwijking wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.

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

12.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Leiding - Hoogspanning' 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 opslaan van materialen of stoffen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- f. het aanbrengen en/of rooien van diepgewortelde beplanting en/of bomen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- i. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 12.1 omschreven bestemming;
- j. het aanleggen van zonnepanelen.

De onder a. tot en met j. bedoelde werken of werkzaamheden zijn 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 energievoorziening ontstaat of kan ontstaan. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren wordt positief advies ingewonnen van de leiding beheerder / directeur van het energiebedrijf.

12.5.2 Uitzondering

Het onder 12.5.1 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 betreffen het normale onderhoud en/of beheer van de hoogspanningsleiding.

12.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Waterstaat - Keur

13.1 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 13.2 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.

13.4 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 opslag van goederen.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het toestaan van de opslag van goederen mits dit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 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. Opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel;
- d. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

15.2 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 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 milieuzone - intrekgebied

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

16.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

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

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied', 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:

1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 meter beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
6. het graven, vergraven of dempen van sloten.

De onder 1. tot en met 6. 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 kwaliteit van het grondwater niet onevenredig worden aangetast.

- b. Het onder 16.1.3 onder a. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.
- c. Overtreding van het bepaalde in artikel 16.1.3 onder a. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 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 bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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 18 Overige regels

18.1 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:
- indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 - 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.

18.2 Afstand bebouwing tot wegen en vaarwegen

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

Wegen	Afstand
Verharde wegen	15 meter uit de as van de rijbaan;
Onverharde wegen	10 meter uit de as van de rijbaan;

- 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.

18.3 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 18.2, mits vooraf toestemming is verkregen van de (vaar)wegbeheerder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1 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.

19.4 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.

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 19.4 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, omgeving Kristenbos.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Spelregels ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied



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**

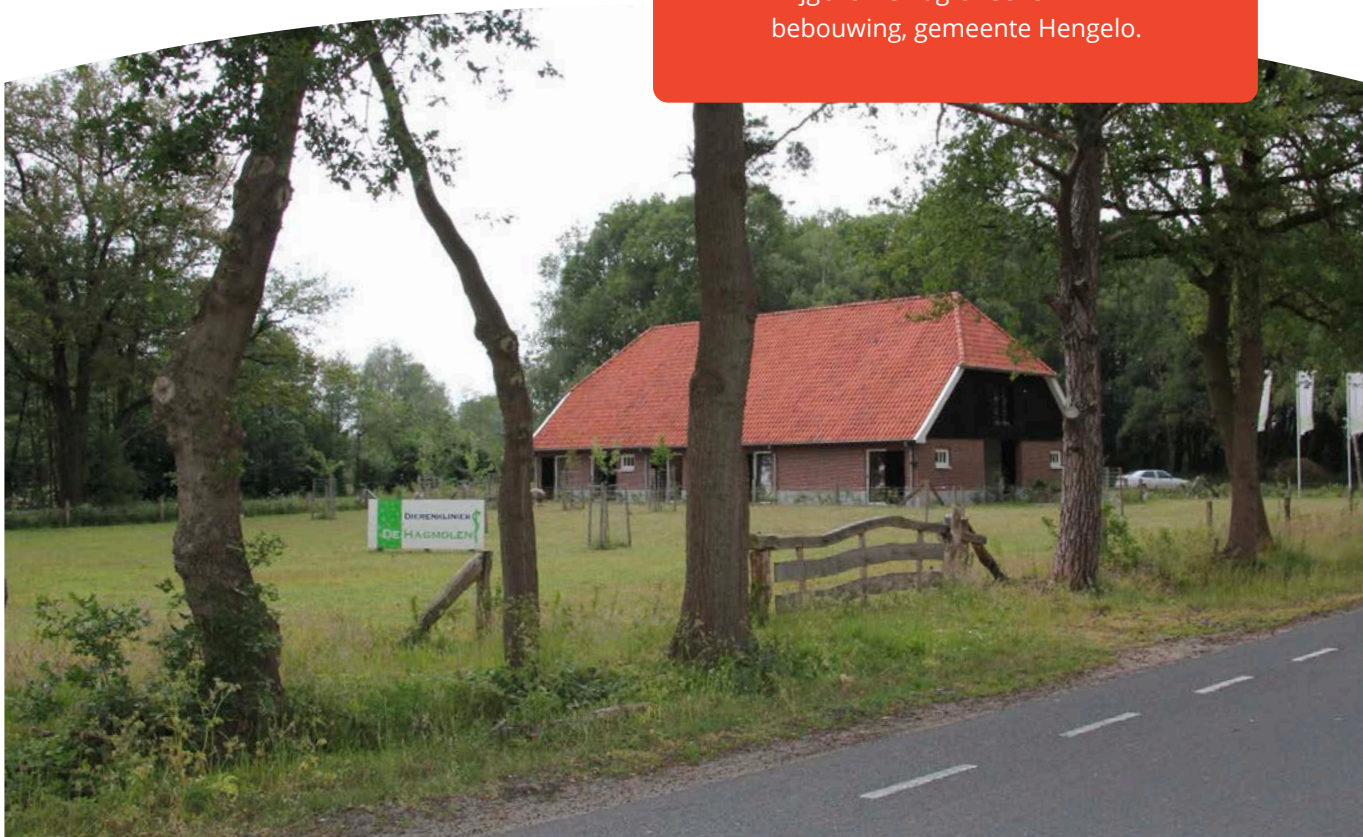
Onder een veldschuur wordt een vrijstaand eenvoudig gebouw, gelegen buiten het bouwvlak, zonder verdieping verstaan, die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

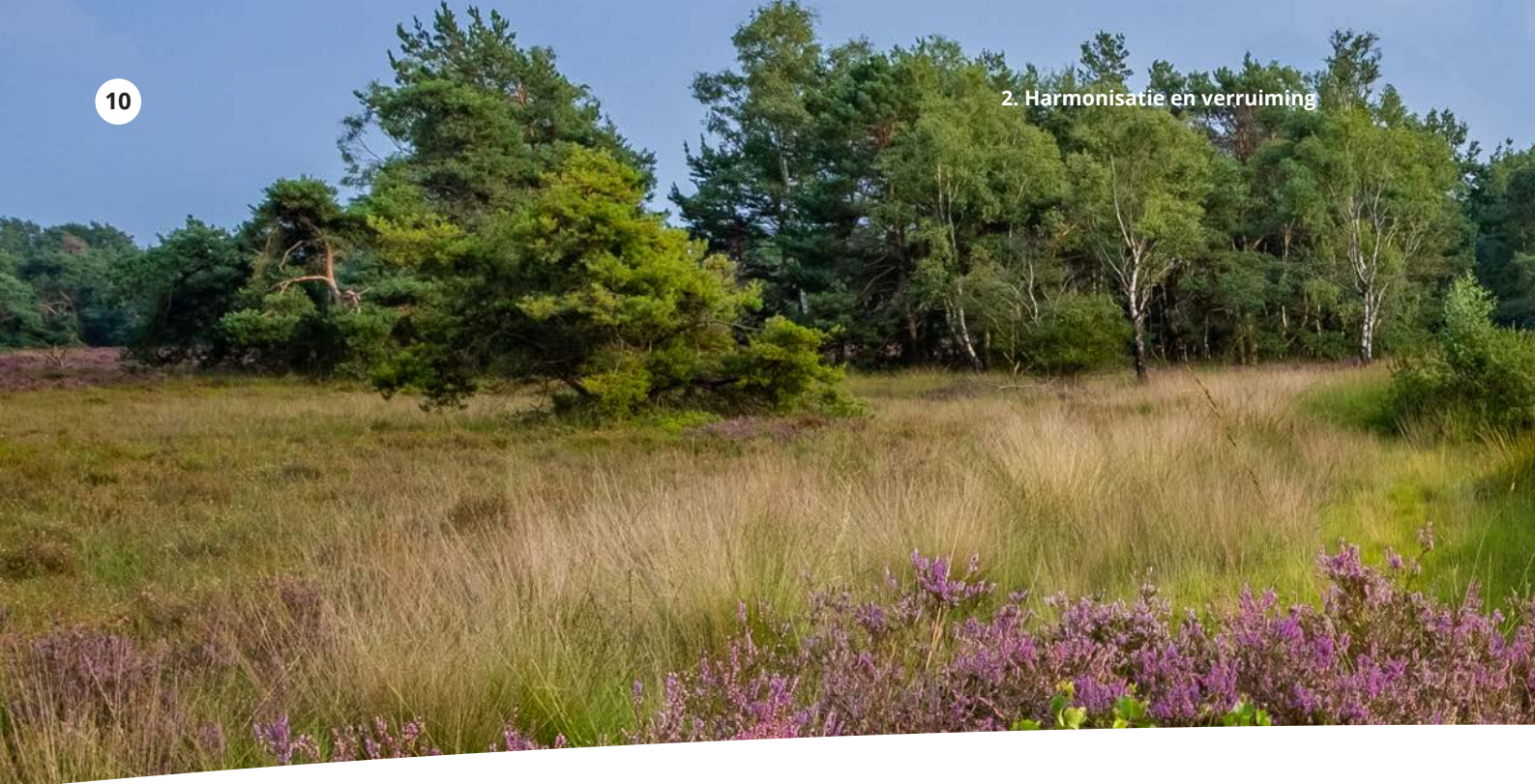
**Verbreiding**

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 ontwerpopgave. 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 landschapsontsiende 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 landschapsontsiende (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 landschapsontsiende 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 woningbouwkwavel.

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



BEGELEIDINGSFORMULIER
 BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Buitengebied, omgeving Kristenbos

OPSTELLER: Marije Brummelhuis DATUM: 22-02-2022 PARAAF: MB

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

<input checked="" type="checkbox"/>	Besluit Afdelingsmanager Ruimte en Leefbaarheid (via mandaat)	d.d.	14 december 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

<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 c.q. vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om eenieder 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.	