

# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**  
het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen** van de gemeente Haaksbergen;
- 1.2 bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.0158.BP1036-0011** met de bijbehorende regels, waarin met gele markering is verwerkt de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 22 april 2015, nummer 201307903/1/R1, en eventuele bijlagen;
- 1.3 aanbouw**  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.4 aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden bedrijf**  
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.7 aan huis verbonden beroep**  
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.8 aanpijling**  
een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
- 1.9 agrarisch bedrijf**  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een boomkwekerij, een champignonkwekerij, een paardenhouderij gericht op het gebruik of een wormenkwekerij;
- 1.10 agrarisch dienstverlenend bedrijf**  
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
- 1.11 ander-werk**  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.12 archeologische waarde**  
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

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

- 1.25 Bevi-inrichting**  
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.26 bijgebouw**  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.27 bijzondere woonvorm**  
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkt aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen;
- 1.28 boerderijappartement**  
een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor een recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf;
- 1.29 boerderijkamer**  
een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en dat, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, beschikbaar is en waar keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte worden ondergebracht;
- 1.30 boomkwekerij**  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;
- 1.31 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;
- 1.32 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.33 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;
- 1.34 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;
- 1.35 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.36 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.37 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;

- 1.38 buitenrijbak**  
al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt;
- 1.39 consumentenvuurwerk**  
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.40 containerteelt**  
het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage;
- 1.41 cultuurhistorische waarde**  
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.42 daghorecabedrijf**  
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 1.43 dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.44 detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.45 detailhandel in weggebonden artikelen**  
detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;
- 1.46 dienstverlening**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé; [AbRS 22-4-2015 onder III d1]
- 1.47 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting; [AbRS 22-4-2015 onder III d1]
- 1.48 discotheek**  
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
- 1.49 ecologische waarden**  
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
- 1.50 eerste bouwlaag**  
de bouwlaag op de begane grond;

- 1.51 eerste verdieping**  
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.52 erotisch getinte vermaaksfunctie**  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.53 extensieve (dag)recreatie**  
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.54 gebiedseigen**  
aan de groene omgeving en de streek gebonden;
- 1.55 gebiedskenmerken**  
de verschillende typen landschappen en hun kenmerkende eigenschappen (zoals bijvoorbeeld beschreven in de Catalogus gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel van juli 2009);
- 1.56 gebiedsvreemd**  
niet functioneel aan de groene omgeving en de streek gebonden;
- 1.57 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.58 geluidgevoelige functies**  
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.59 geluidgevoelige gebouwen**  
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.60 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**  
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.61 groene omgeving**  
landelijk gebied, buitengebied;
- 1.62 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**  
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
- 1.63 grootschalige uitbreiding**  
een uitbreiding met grote impact op de omgeving;
- 1.64 hogere grenswaarde**  
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.65 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

- 1.66 horeca(bedrijf)**  
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:  
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;  
b. het verstrekken van nachtverblijf;  
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.  
Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.  
Met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan;
- 1.67 horizontale diepte van een gebouw**  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 1.68 houtteelt**  
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe vrijstelling is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
- 1.69 huishouden**  
een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;
- 1.70 intensieve veehouderij**  
een agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf met tenminste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- 1.71 inwonen**  
wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de woonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning;
- 1.72 inwoning**  
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;
- 1.73 kampeermiddel**  
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.74 kamphuis**  
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;
- 1.75 kantoor**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.76 kas**  
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;



- 1.77 kleinschalig kampeerterrein**  
een kampeerterrein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- 1.78 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**  
de in **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten** (ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.79 kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**  
kwaliteitsinstrument waarmee ontwikkelingen in de Groene Omgeving tegelijkertijd leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Een eenduidige bundeling van diverse regelingen als Rood-voor-rood, Rood-voor-groen, VAB's, landgoederen et cetera (van juli 2009);
- 1.80 kwaliteitsprestaties**  
materiële en immateriële prestaties die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- 1.81 kwetsbaar object**  
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.82 landgoed**  
multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig in stand te houden;
- 1.83 landschappelijke inpassing**  
inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;
- 1.84 landschappelijke waarde**  
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.85 legaal kampeerterrein**  
een kampeerterrein dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het dan geldende bestemmingsplan of een daarvan verleende vrijstelling, ontheffing of afwijking;
- 1.86 lpg-doorzet**  
de afzet van lpg in m<sup>3</sup> per jaar;
- 1.87 maaiveld**  
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.88 maatschappelijke belangen**  
belangen of behoeften die het individuele niveau overstijgen;

- 1.89 maatschappelijke voorzieningen**  
 educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.90 mesttransportbedrijf**  
 een bedrijf dat zich toelegt op het vervoer van mest;
- 1.91 nadere eis**  
 een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.92 natuurbeherende organisatie**  
 een doelgerichte samenbundeling van kennis, vaardigheden en kracht, op het gebied van het werk dat nodig is om de natuur in evenwicht te houden, tussen drie of meer personen die primair middelen en activiteiten aanwendt om te voorzien in de behoefte aan producten en/of diensten in haar omgeving;
- 1.93 natuur(wetenschappe)lijke waarde**  
 de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.94 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**  
 werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.95 onderbouw**  
 een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;
- 1.96 onderkomens**  
 voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;
- 1.97 ontwikkelingsruimte**  
 uitbreidingsruimte of ruimte voor nieuwe functies en/of bouwmogelijkheden;
- 1.98 overkapping**  
 een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;
- 1.99 paardenfokkerij**  
 het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;
- 1.100 paardenhouderij**  
 het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;
- 1.101 peil**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- c. indien in of op het water wordt gebouwd:  
het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

- 1.102 plattelandswoning**  
een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf;
- 1.103 productiegebonden detailhandel**  
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.104 productiegerichte paardenhouderij**  
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden en/of pony's worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;
- 1.105 professioneel vuurwerk**  
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;
- 1.106 prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.107 recreatief medegebruik**  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.108 recreatieve bewoning**  
de bewoning die plaatsvindt in het kader van recreatief (nacht)verblijf door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.109 recreatiewoning**  
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.110 ruimtelijke kwaliteit**  
het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde;
- 1.111 ruimtelijk kwaliteitsplan**  
inrichtingsplan met toelichting/onderbouwing waaruit concreet de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijkt;
- 1.112 seksinrichting**  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.113 sportkantine**  
een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

- 1.114 Staat van bedrijfsactiviteiten**  
de **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten** die als bijlage onderdeel van deze regels uitmaakt;
- 1.115 stacaravan**  
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.116 standplaats**  
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.117 sterlocatie**  
een bestaand agrarisch bouwvlak binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 nge en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 nge kan doorgroeien;
- 1.118 teeltondersteunende kassen**  
kassen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:
- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
  - verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
  - het voorkomen van schade door vorst;
- 1.119 teeltondersteunende voorzieningen**  
voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:
- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
  - verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
  - het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
  - het voorkomen van schade door vorst;
- met dien verstande dat dit niet geldt voor vollegrondsteelt zoals bij wijnbouw en/of aspergeteelt;
- 1.120 trekkershut**  
een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte, bestemd voor kortdurend recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.121 twee-aaneenwoning**  
een woning van het type twee-aaneen gebouwd;
- 1.122 uitbouw**  
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

- 1.123 VAB**  
vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- 1.124 veehandelsbedrijf**  
een bedrijf dat is gericht op het tijdelijk onderbrengen en verhandelen van vee;
- 1.125 verbeelding**  
a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen**;  
b. de analoge (papieren) kaart van het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen** met legenda en tekeningnummer **NL.IMRO.0158.BP1036-0011**;
- 1.126 verkoop vanaf boerderij**  
de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte verkoop van eigen, ter plaatse geproduceerde, agrarische producten;
- 1.127 verkoopvloeroppervlakte**  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 1.128 verticale diepte van een gebouw**  
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;
- 1.129 volkstuin**  
een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
- 1.130 volkstuincomplex**  
Een terrein met een oppervlakte van tenminste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;
- 1.131 voorgevel**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.132 voorkeursgrenswaarde**  
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.133 vuurwerkbedrijf**  
inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;
- 1.134 waterkwaliteit**  
de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en van het grondwater;
- 1.135 Wgh-inrichting**  
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- 1.136 wijziging**  
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.137 winkel**  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

- 1.138 woning**  
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden; in geval van inwoning zijn twee afzonderlijke huishoudens toegestaan;
- 1.139 wooneenheid**  
een gebouw of deel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.140 woonhuis**  
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.141 woonschip**  
een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning;
- 1.142 woonwagen**  
een voor bewoning bestemde ruimte die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 1.143 woonzorginstelling**  
een voorziening voor de zorg en gecombineerde woonfunctie voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg, AWBZ-gerelateerd, met de daarbij behorende voorzieningen, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, hetzij als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarische bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren dan wel het beleven van een agrarische omgeving een wezenlijk onderdeel is van therapie;
- 1.144 zolder**  
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;
- 1.145 zomerhuis**  
een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- 1.146 zorgboerderij**  
een gebouw voor de opvang van zorgbehoevenden, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, hetzij als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie;
- 1.147 zorgwoning**  
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van personen die verzorging behoeven en niet zelfstandig kunnen wonen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1              Gebouwen en bouwwerken**

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

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 1,00 m, respectievelijk overstekken van meer dan 1,00 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

#### *2.1.2          De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.3          De breedte van een gebouw:*

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

#### *2.1.4          De dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.5          De goothoogte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.6          De inhoud van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.7          De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

### **2.2              Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en overkragingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

### **2.3              Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **2.4              Meten**

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

## 3.2 **Bouwregels**

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

### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- b. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan grond met de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**';
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan teeltondersteunende bouwwerken op grond met de bestemming '**Agrarisch**' en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsareaal dat wordt gebruikt voor teelt in de open lucht.

## 3.3 **Nadere eisen**

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

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

## 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- a. **3.1 onder o** ten behoeve van het gebruiken van de gronden als buitenrijbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- b. **3.1 onder o** om toe te staan dat voorzieningen ten behoeve van opslag van veevoer worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,00 m met dien verstande dat de voorziening in directe aansluiting op een perceel met de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' wordt gerealiseerd;
- c. **3.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' door bebouwing, niet zijnde mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's, met dien verstande dat:

1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
  2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
  4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreiding in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
  6. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
  7. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een ander-bouwwerk niet meer dan 2,00 m mag bedragen;
  9. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- d. **3.2** om toe te staan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van **mestopslag**, kuilvoeropslag en andere silo's ten dienste van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** worden gebouwd op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'**, met dien verstande dat:
1. **niet meer dan één bouwwerk voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 5,00 m mag worden gebouwd; [AbRS 22-4-2015 onder III d2]**
  2. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van niet meer dan 2,00 m mag worden gebouwd; met dien verstande dat:
    - per geval de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het agrarisch bouwperceel is aangetoond;
    - in voorkomend geval **artikel 37** (Algemene bouwregels) van toepassing is;
- e. **3.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden voor vee, met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
  2. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
  3. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 1 ha, niet meer dan 1 schuilgelegenheid wordt gebouwd;
  4. er geen redelijk alternatief bestaat voor de schuilgelegenheid binnen het aangrenzende bouwperceel;
  5. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden niet minder dan 25 m bedraagt;
  6. voor zover een perceel grenst aan een houtsingel, -wal of een bosrand dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 25 m uit die houtsingel, -wal of bosrand te worden gebouwd, dan wel voor zover een perceel grenst aan een openbare weg dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 100 m uit de as van die weg te worden gebouwd;
  7. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);

8. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt , de goothoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m bedraagt;
9. in afwijking van het bepaalde **onder 3.1 onder a** een schuilgelegenheid tevens mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
10. een schuilgelegenheid uitsluitend mag worden gebouwd met een kap met hellende dakvlakken;
11. een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels).

#### 3.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

### 3.5

#### **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

### 3.6

#### **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 onder a** ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of een fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden** en/of de gebiedsaanduiding **milieuzone**;
- b. **3.1 onder d** ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden;
- c. **3.1 onder h** en toestaan dat een kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
  2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
  3. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  4. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
  5. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
  6. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;

7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
  9. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  10. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- d. **3.1 onder o** ten behoeve van een buitenrijbak.

### 3.6.1 *Afwegingskader*

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

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

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

### 3.7.1 *Verbod*

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

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

### 3.7.2 *Uitzonderingen op verbod*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.7.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

### 3.7.3

#### Afwegingskader

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

### 3.8

#### Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van het realiseren van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
1. er sprake is van het verplaatsen van een landbouwbedrijf voor het realiseren van publieke belangen of dat er sprake is van een ondernemer die op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn, op voorwaarde dat het agrarisch bouwperceel als bestemming op de uitplaatsingslocatie(s) in Overijssel wordt opgeheven;
  2. de gronden op de verbeelding niet zijn aangeduid als **reconstructiewetzone – extensiveringsgebied** en als **reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied**;
  3. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
  4. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
  5. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
  6. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
  7. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
  8. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  9. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaatsvindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
  10. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  11. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  12. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- b. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- c. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- d. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied**, met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);

5. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- e. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone – verweingsgebied**, met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- f. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij welke is weergegeven als sterlocatie, met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha of zoveel meer als uit het oogpunt van bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en wat betreft ruimtelijke inpassing mogelijk is;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);



5. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- g. **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een intensieve veehouderij met dien verstande dat:
1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d3]
- h. **'Wonen'** en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;

4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;

i. **'Bos', 'Natuur' en 'Water'**.

3.8.1

*Afwegingskader*

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

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

## Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1** een 'sterlocatie' is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen, met dien verstande dat voor Porikweg 6 en 11 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen en voor Porikweg 2 geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen;
  4. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 3** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,5 ha mag bedragen;
  5. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 4** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,25 ha mag bedragen;
  6. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 5** de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

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

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

7.

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

adres	maximale oppervlakte
Aaftinksweg 25	515 m <sup>2</sup>
Eibergsestraat 211	7.650 m <sup>2</sup>
Haaksbergerweg 24-26	2.367 m <sup>2</sup>
Oude Enschedeseweg 56	2.765 m <sup>2</sup>

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

adres	activiteit	bestaande oppervlakte (exclusief bedrijfswoning)	maximale oppervlakte
Belthofsweg 10	metaalbedrijf	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Benteloseweg 20	installatiebedrijf	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Diepenheimseweg 32	agrarisches loonbedrijf	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Derkingsweg 37	veehandelsbedrijf	275 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Eibergsestraat 268	paardentrailers	270 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Enschedesestraat 199	kaasmakerij	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Goorsestraat 233	agrarisches loonbedrijf	345 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Goorsestraat 237	landbouw mechanisatiebedrijf	1.250 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>
Goorsestraat 243	aannemersbedrijf	418 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Kattendamseweg 9	aannemersbedrijf	240 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Wennewickweg 1	agrarisches loonbedrijf	770 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>

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

- g. ter plaatse van de aanduiding **creativiteitscentrum** tevens een streekwinkel, cursus- en expositieruimte;
- h. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** tevens een zorgboerderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding **zend-/ontvangstinstallatie** tevens een zend- en ontvangstmast ten behoeve van telefonie;
- j. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
  - 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  - 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  - 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  - 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  - 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- k. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- l. landschappelijke inpassing; met daarbijbehorende:
  - m. gebouwen, niet zijnde een binnenrijhal;
  - n. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - o. andere-werken;
  - p. tuinen;
  - q. erven;
  - r. ontsluitingspaden;
  - s. voorzieningen;
  - t. agrarische gronden.

## 4.2 **Bouwregels**

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

### 4.2.1 *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

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

### 4.2.2 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat, voor een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;

- e. stallen mogen maximaal 1 bouwlaag bevatten ten behoeve van het houden van dieren;
- f. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **4.1 onder a sub 8** onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;
- g. de oppervlakte van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding **creativiteitscentrum** mag de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een streekwinkel, cursus- en expoistieruimte niet meer dan 125 m<sup>2</sup> bedragen;
- i. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- j. nieuwe stallen uitsluitend mogen worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tenminste met 90% reduceren;
- k. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven.

#### 4.2.3

##### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  - 1. indien en voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bestaande, vergunde bedrijfswoningen aanwezig waren, dit aantal bestaande, vergunde bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 3. inwoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

#### 4.2.4

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

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 4.2.5

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van een zend- en ontvangstmast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's en luchtwassers mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- h. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen;
- i. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' dan wel de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**';
- j. de gezamenlijke oppervlakte aan teeltondersteunende bouwwerken op grond met de bestemming '**Agrarisch**' en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsareaal dat wordt gebruikt voor teelt in de open lucht.

#### 4.2.6

##### *Afwijkende maatvoering*

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

#### 4.3

##### **Nadere eisen**

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

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



g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

#### 4.3.1

#### Procedure

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

#### 4.4

#### Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **4.1 onder a sub 7**, ten behoeve van het binnen het betreffende agrarisch bouwperceel bouwen, geheel vernieuwen en in oppervlakte vergroten van bedrijfsgebouwen ingericht voor intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
  1. de noodzaak daarvan uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
  2. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
  3. is aangetoond dat huisvesting van dieren elders binnen gebouwen of uitbreidingen daarvan binnen het bestaande agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
  4. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee, geldt dat slechts medewerking wordt verleend, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;
  5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  6. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- ~~b. **4.1 onder a sub 8** ten behoeve van het bouwen van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, met dien verstande dat:~~
  - ~~1. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten binnen eenzelfde bouwperceel niet meer bedragen dan de in de tabel van **4.1 onder a sub 8** opgenomen maximale oppervlakte;~~
  - ~~2. de uitbreiding ten behoeve van de nevenfunctie landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);~~
  - ~~3. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;~~
  - ~~4. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);~~
  - ~~5. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de niet-agrarische nevenactiviteiten meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit; [AbRS 22-4-2015 onder III d4]~~
- ~~c. **4.1 onder m** ten behoeve van de realisering van rijhallen, met dien verstande dat:~~
  - ~~1. de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;~~
  - ~~2. de noodzaak door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;~~
  - ~~3. de goothoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;~~
  - ~~4. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 m mag bedragen;~~
  - ~~5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;~~
  - ~~6. de rijhal landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);~~

7. indien de oppervlakte van de rijhal meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de realisering van de rijhal in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit; [AbRS 22-4-2015 onder III d4]

- d. **4.2 aanhef** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in **4.6 onder a** van de gebruiksregels is of wordt verleend;
- e. **4.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
  2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
  3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
  4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
  5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- f. **4.2.2 onder b** ten behoeve van het vergroten van de goothoogte met niet meer dan 1,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- g. **4.2.2 onder c** ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte met niet meer dan 2,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- h. **4.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking, mits dit ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- i. **4.2.2 onder i** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- j. **4.2.3 onder a** ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
1. een tweede bedrijfswoning nodig moet zijn in verband met:
    - constant toezicht en verzorging van vee;
    - toezicht en onderhoud van apparatuur ter preventie van calamiteiten; en/of
    - onregelmatige werktijden, bereikbaarheid en organisatorische efficiency;
  2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf (wat overeenkomt met een bedrijfsomvang van tenminste 120 nge), waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan tenminste twee arbeidskrachten;

3. aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten; wat dient te blijken uit een ondernemersplan dat is opgesteld door een agrarische adviesinstantie;
  4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarische bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, tenzij overige bebouwing of beplanting dit onmogelijk maakt;
  5. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
  6. op het perceel niet eerder vergunning is verleend voor een tweede bedrijfswoning;
- k. **4.2.3 onder b** en de definitie onder **1.138** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstige rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
  - l. **4.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
    2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
    3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
  - m. **4.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
  - n. **4.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - o. **4.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  - p. **4.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
  - q. **4.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - r. **4.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 1,00 m;
  - s. **4.2.4 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2,00 m;
  - t. **4.2.5 onder d** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2,00 m;
  - u. **4.2.5 onder e** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings worden vergroot tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
    1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en;
    2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd;

v. **4.2.5 onder h** ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 10,00 m mits een omgevingsvergunning is of wordt verleend van het bepaalde in **4.6 onder g**; [AbRS 22-4-2015 onder III d4]

w. **4.2 aanhef** om toe te staan dat niet meer dan 500 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunende kassen worden opgericht, met dien verstande dat:

1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' en/of de bestemming '**Agrarisch met waarden – Landschap**';
2. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
3. de oprichting van teeltondersteunende kassen landschappelijk wordt ingepast, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskonmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
4. indien meer dan 250 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunende kassen wordt opgericht, uit een onderbouw conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de realisering van de kassen in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit. [AbRS 22-4-2015 onder III d4]

#### 4.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

#### 4.5

##### **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van stallen, waarvoor de bouwaanvraag is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering of de toegestane nevenactiviteit als bedoeld in **4.1 onder a sub 8**;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden of andere dan de toegestane nevenactiviteit als bedoeld in **4.1 onder a sub 8**;
- e. het gebruik van opstallen ten behoeve van mantelzorg;
- f. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van een kampeerboerderij;
- g. permanente bewoning van boerderijkamers, boerderijappartementen en kampeerboerderij;
- h. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- i. het be- en verwerken van mest;
- j. het gebruik van de bedrijfswoning als woning voor een derde.

#### 4.5.2 *Aanvullende regels voor detailhandel als niet-agrarische nevenactiviteit*

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in **4.1 onder a sub 8**, detailhandel als bedoeld in artikel **1.44** betreffen, mag bovendien binnen eenzelfde bouwperceel de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nevenactiviteit en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.5.3 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt voor het perceel Bretelerveldweg 2 in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in **4.1** opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Bretelerveldweg 2** opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mogen voor het perceel Bretelerveldweg 2 gronden en bouwwerken overeenkomstig de in **4.1** opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat voor 7 december 2013 moet zijn voldaan aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Bretelerveldweg 2** opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Deze tekst is aangepast en moet opnieuw ingevoegd worden.

- a. **4.1 onder a sub 8** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, de omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- b. **4.1 onder b** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
  2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
  3. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  4. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
  5. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente;
  6. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
  7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
  9. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  10. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
  11. deze bevoegdheid niet geldt voor gronden die grenzen aan gronden die in het ontwerpplan bestemd waren als '**Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**'; [AbRS 22-4-2015 onder III d5]

- c. **4.1 onder c** ten behoeve van boerderijkamers en boerderijappartementen, met dien verstande dat:
1. boerderijkamers en boerderijappartementen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, tenzij dit niet mogelijk is, in dat geval wordt herbouw overwogen;
  2. de oppervlakte van één boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  3. de oppervlakte van één boerderijappartement mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  4. in geval van een combinatie van boerderijkamers en boerderijappartementen mag de totale oppervlakte aan boerderijkamers en boerderijappartementen niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  5. het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 15;
  6. het parkeren plaats vindt op eigen terrein;
  7. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- d. **4.5.1 onder d** in samenhang met artikel **4.4 onder d** om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat:
1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
  6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  15. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;

16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
  18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
  20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
  21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebauwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
  23. deze bevoegdheid niet geldt voor gronden die grenzen aan gronden die in het ontwerpplan bestemd waren als '**Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**'; [AbRS 22-4-2015 onder III d5]
- e. **4.5.1 onder e** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw bij de bedrijfswoning, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- f. **4.5.1 onder f** ten behoeve van een kampeerboerderij, met dien verstande dat:
1. de kampeerboerderij wordt gebruikt voor het laten overnachten van groepen personen;
  2. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
  3. het perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
  4. deze bevoegdheid niet geldt voor gronden die grenzen aan gronden die in het ontwerpplan bestemd waren als '**Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**'; [AbRS 22-4-2015 onder III d5]
- g. **4.5.1 onder h** ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien sprake is van een van de volgende wijzen van mestvergisting in een installatie met een capaciteit van minder dan 100.000 kg per dag:
1. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstig co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
  2. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;
  3. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  4. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast. [AbRS 22-4-2015 onder III d6]

- h. **4.5.1 onder i** ten behoeve van het be- en verwerken van mest, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. be- en verwerking van mest is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
  2. be- of verwerking van mest van derden is niet toegestaan met dien verstande dat tenminste 40% van de mest afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf; [AbRS 22-4-2015 onder III d7]
  3. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  4. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
- i. **4.5.1 onder j** voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is;
  2. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.6.1

##### *Afwegingskader*

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

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

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

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

#### 4.7

##### **Wijzigingsbevoegdheid**

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

- ~~a. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1** opnemen, met dien verstande dat;~~
  - ~~1. percelen niet zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** en de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**;~~
  - ~~2. uit een bedrijfsontwikkelingsplan blijkt dat het bedrijf binnen 12 jaar doorgroeit tot minimaal 175 nge, waarbij ingeval van een gemengd bedrijf de intensieve bedrijfstak doorgroeit tot minimaal 140 nge;~~
  - ~~3. er een beschikbare omgevingsruimte is tot minimaal 175 nge en ingeval van een gemengd bedrijf de intensieve bedrijfstak tot minimaal 140 nge;~~
  - ~~4. het perceel niet gelegen is binnen of binnen een afstand van 250 m van de bestemming '**Natuur**';~~



5. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  7. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d8]
- b. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2** opnemen, met dien verstande dat;
1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
  3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d8]
- c. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 3** opnemen, met dien verstande dat;
1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
  3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d8]
- d. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 4** opnemen, met dien verstande dat;
1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;

3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d8]
- e. en de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1, specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2, specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 3 of specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 4** verwijderen, met dien verstande dat:
1. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  2. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
  3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven.
- ~~f. en ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 5** de maximale oppervlakte vergroten, met dien verstande dat;~~
- ~~1. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in tabel 4.1 onder a sub 6 opgenomen maximale oppervlakte;~~
  - ~~2. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;~~
  - ~~3. het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;~~
  - ~~4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d8]~~
- g. in de bestemming **'Wonen'** en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
1. vast is komen te staan dat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
  2. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming **'Wonen'**;
  3. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
  4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
  5. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** is van overeenkomstige toepassing;
- h. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, of

2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat:
- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
  - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
  - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
  - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- i. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- j. en de aanduiding **bedrijf** ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten opnemen, met dien verstande dat:
1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;

4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
  - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
  - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
  - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
14. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
18. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
19. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
20. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
21. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;

~~k. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:~~

- ~~1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond; [AbRS 22-4-2015 onder III d8]~~

~~l. in de bestemming **'Agrarisch - Kwekerij'** en de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:~~

- ~~1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;~~
- ~~2. met een inrichtingsplan de landschappelijke inpassing wordt aangetoond; [AbRS 22-4-2015 onder III d8]~~

- m. in de bestemming '~~Agrarisch – Paardenhouderij~~' en de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
1. ~~de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;~~
  2. ~~met een inrichtingsplan de landschappelijke inpassing wordt aangetoond; [AbRS 22-4-2015 onder III d8]~~
- n. in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
1. toepassing niet leidt tot een groter bestemmingsvlak;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de vervolgactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
  6. de vervolgactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  14. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
  15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de vervolgactiviteit;
  17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.7.1

##### *Afwegingskader*

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

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

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

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

## **Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de uitoefening van een kwekerij;
- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke;
- f. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- h. landschappelijke inpassing;  
met daarbijbehorende:
  - i. gebouwen;
  - j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - k. andere-werken;
  - l. teeltondersteunende voorzieningen;
  - m. tuinen;
  - n. erven;
  - o. ontsluitingspaden;
  - p. voorzieningen;
  - q. teeltgronden.

### **5.2 Bouwregels**

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

### 5.2.1

#### *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

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

### 5.2.2

#### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstoring effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven.

### 5.2.3

#### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. indien en voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bestaande, vergunde bedrijfswoningen aanwezig waren, dit aantal bestaande, vergunde bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.



#### 5.2.4

##### *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 5.2.5

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen;
- e. teeltondersteunende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '**Agrarisch**' dan wel de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**'.

#### 5.2.6

##### *Afwijkende maatvoering*

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

### 5.3

#### **Nadere eisen**

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

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

#### 5.3.1

##### *Procedure*

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

## 5.4

### Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **5.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
  1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
  2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
  3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
  4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
  5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- b. **5.2.2 onder b** ten behoeve van een vergroting van de goothoogte met niet meer dan 1,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **5.2.2 onder c** ten behoeve van een vergroting van de bouwhoogte met niet meer dan 2,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. **5.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- e. **5.2.2 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- f. **5.2.3 onder b** de definitie onder **1.138** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- g. **5.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
  1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
  3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- h. **5.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- i. **5.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

- j. **5.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- k. **5.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- l. **5.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- m. **5.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- n. **5.2.4 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- o. **5.2.5 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 5.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 5.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden en/of nevenactiviteiten;
- d. het gebruik van opstallen ten behoeve van mantelzorg;
- e. het gebruik van de bedrijfswoning als woning voor een derde.

## 5.6

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

**a. 5.1 onder b ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:**

- 1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;**
- 2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;**

3. ~~de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;~~
4. ~~sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;~~
5. ~~het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;~~
6. ~~parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;~~
7. ~~parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;~~
8. ~~het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;~~
9. ~~het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;~~
10. ~~stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan; [AbRS 22-4-2015 onder III d9]~~

b. **5.5.1 onder c**, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat:

1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
  - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
  - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
  - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
15. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;

17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
  18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheïd van de nevenactiviteit;
  20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
  21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. **5.5.1 onder d** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw bij de bedrijfswoning, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheïd van de situatie verzekerd is.
- d. **5.5.1 onder e** voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is;
  2. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

#### 5.6.1

##### *Afwegingskader*

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

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

in aanvulling op het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **5.6 onder b**:

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

## 5.7

### Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
  1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
  2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
  3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
- b. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
  1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, of
  2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;

met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat

- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
  - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
  - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
  - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

#### 5.7.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 6 Agrarisch - Mesttransportbedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een mesttransportbedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een mesttransportbedrijf is toegestaan;
- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf boerderij en rondleidingen en dergelijke;
- f. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- h. landschappelijke inpassing;  
met daarbijbehorende:
  - i. gebouwen;
  - j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - k. andere-werken;
  - l. teeltondersteunende voorzieningen;
  - m. tuinen;
  - n. erven;
  - o. ontsluitingspaden;
  - p. voorzieningen;
  - q. teeltgronden.

### 6.2 Bouwregels

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



### 6.2.1

#### *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een reëel mesttransportbedrijf;
- b. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd binnen het **bouwvlak**.

### 6.2.2

#### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstoring effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven.

### 6.2.3

#### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. indien en voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bestaande, vergunde bedrijfswoningen aanwezig waren, dit aantal bestaande, vergunde bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

#### 6.2.4 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 6.2.6 *Afwijkende maatvoering*

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

### 6.3 **Nadere eisen**

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

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

#### 6.3.1 *Procedure*

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in **42** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **6.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
  1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
  2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
  3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;

4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
  5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- a. **6.2.2 onder c** ten behoeve van een vergroting van de goothoogte met niet meer dan 1,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
  - b. **6.2.2 onder d** ten behoeve van een vergroting van de bouwhoogte met niet meer dan 2,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
  - c. **6.2.2 onder e** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
  - d. **6.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - e. **6.2.3 onder b** de definitie onder **1.138** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
  - f. **6.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
    2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
    3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
  - g. **6.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
  - h. **6.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - i. **6.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  - j. **6.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
  - k. **6.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - l. **6.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;

- m. **6.2.4 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- n. **6.2.5 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 6.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 6.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 6.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

#### 6.5.2

##### *Voorwaardelijke verplichting*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt ook gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming '**Agrarisch - Mesttransportbedrijf**' zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting conform het in **Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Kollweg 7** opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## 6.6

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **6.1 onder b** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
  - 1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
  - 2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
  - 3. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  - 4. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;

5. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
  6. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
  7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
  9. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  10. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- b. **6.5.1 onder c**, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat:
1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
  6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  15. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
  16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;

19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
  21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. **6.5.1 onder d** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw bij de bedrijfswoning, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.
- d. **6.5.2** indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in **Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Kolleweg 7**, andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in **Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Kolleweg 7** opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in **Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Kolleweg 7** genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald.

#### 6.6.1

##### *Afwegingskader*

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

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

in aanvulling op het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **6.6 onder b**:

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

#### 6.7

##### **Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
  1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
  2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;

3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
- b. in de bestemming **'Wonen'** en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke in pandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, of
  2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat
- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
  - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
  - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
  - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;

- d. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
  - 1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

#### 6.7.1

##### *Afwegingskader*

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

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



## Artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een paardenhouderij, met dien verstande dat:
  1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 paardenhouderij is toegestaan:
    - waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden;
    - niet zijnde een manege;
    - niet zijnde rijhallen;
  2. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 ha mag bedragen, met dien verstande dat voor het perceel Kwekerijweg 5 de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,2 ha mag bedragen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover dat bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** tevens een hoveniersbedrijf;  
met daarbijbehorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- j. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- k. tuinen;
- l. erven;
- m. ontsluitingspaden;
- n. voorzieningen;
- o. agrarische gronden.

## 7.2 **Bouwregels**

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

### 7.2.1 *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk gelden de volgende regels:

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

### 7.2.2 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** mag niet meer dan 780 m<sup>2</sup> worden gebouwd ten behoeve van hoveniersactiviteiten;
- g. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee geldt, dat slechts medewerking wordt verleend, indien is aangetoond dat de realisering van het gebouw, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstoring effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven.

### 7.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. indien en voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bestaande, vergunde bedrijfswoningen aanwezig waren, dit aantal bestaande, vergunde bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
  3. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;

- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

#### 7.2.4

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

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 7.2.5

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 7.2.6

##### *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in **7.2.2**, **7.2.3**, **7.2.4** en **7.2.5** geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

### 7.3

#### **Nadere eisen**

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

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

### 7.3.1

#### Procedure

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

### 7.4

#### Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.1 onder a** ten behoeve van de realisering van rijhallen, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de noodzaak door middel van een bedrijfsplan is aangetoond;
  3. de goothoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 m mag bedragen;
  5. herbenutting van de bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  6. de rijhal landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. indien de oppervlakte van de rijhal meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de realisering van de rijhal in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- b. **7.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
  1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
  2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
  3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
  4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
  5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- c. **7.2.2 onder b** ten behoeve van het verhogen van de goothoogte met niet meer dan 1,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. **7.2.2 onder c** ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte met niet meer dan 2,00 m, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- e. **7.2.2 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- f. **7.2.2 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

- g. **7.2.2 onder f** om toe te staan dat niet meer dan 1.670 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden ten behoeve van hoveniersactiviteiten ter plaatse van de aanduiding **hovenier**;
- h. **7.2.3 onder b** en de definitie onder **1.138** om toe te staan dat de inhoud wordt vergroot tot niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- i. **7.2.3 onder b** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de bedrijfswoning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
  - 1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - 2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
  - 3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- j. **7.2.3 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- k. **7.2.3 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- l. **7.2.3 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- m. **7.2.4 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- n. **7.2.4 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- o. **7.2.4 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- p. **7.2.4 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- q. **7.2.5 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidingen overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 7.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden en/of nevenactiviteiten;
- d. het gebruik van opstallen ten behoeve van mantelzorg;
- e. het gebruik van de bedrijfswoning als woning voor een derde.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.1 onder b** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
  2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
  3. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  4. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
  5. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
  6. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
  7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
  9. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  10. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- b. **7.5.1 onder c**, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat:
  1. toepassing niet leidt tot een groter agrarisch bouwperceel;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;

6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  15. het gebouwen betreft welke niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en welke niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
  16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
  21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. **7.5.1 onder d** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw bij de bedrijfswoning, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- d. **7.5.1 onder e** voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is;
  2. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### 7.6.1

#### *Afwegingskader*

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

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

in aanvulling op het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **7.6 onder b**:

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

### 7.7

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
  1. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
  2. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
  3. het aantal woningen binnen elk agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
  4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
  5. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van overeenkomstige toepassing is;
- b. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;



5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- c. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inbandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, of
  2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat
- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
  - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
  - de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
  - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. en de aanduiding **maatschappelijk** ten behoeve van een zorgboerderij opnemen, met dien verstande dat:
1. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

## Artikel 8 Agrarisch met waarden - Landschap

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf - niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten -, met uitzondering van een boomkwekerij, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- of fruitteeltbedrijf;
  - b. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan;
  - c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
  - d. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
  - e. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - f. extensieve (dag)recreatie;
  - g. de instandhouding van landschapselementen;
  - h. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
  - i. een buitenrijbak, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
  - j. ter plaatse van de aanduiding **landschapswaarden** het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf (essen en steilranden);
  - k. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - veldschuur** een veldschuur;
  - l. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij** de uitoefening van een sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf inclusief teeltondersteunende voorzieningen;
  - m. ter plaatse van de aanduiding **park** een herdenkingspark;
  - n. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** tevens een parkeerterrein, met dien verstande dat het parkeerterrein aan de Alsteedseweg ten noorden van het bestemmingsvlak 'Detailhandel' (nr. 64-66) is bestemd voor incidenteel parkeren;
  - o. ter plaatse van de aanduiding **zend-/ontvangstinstallatie** een zend- en ontvangstinstallatie ten behoeve van de geleiding van luchtverkeer;
  - p. ter plaatse van de aanduiding **vulpunt lpg** een vulpunt lpg;
- met daarbijbehorende:
- q. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van buitenrijbakken, de opslag van mest, kuilvoerplaten en sleufsilos niet zijn toegestaan, met dien verstande dat een buitenrijbak die reeds aanwezig is ten tijde van het ontwerpplan mag worden gehandhaafd;
  - r. andere-werken;
  - s. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting.

## 8.2 Bouwregels

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

### 8.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

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

locatie/adres	oppervlakte	goothoogte	bouwhoogte
Oude Enschedeseweg ong.	75 m <sup>2</sup>	2,70 m	5,30 m
Kattendamseweg ong.	95 m <sup>2</sup>	1,50 m	6,10 m
bij Aaftinksweg 8	500 m <sup>2</sup>	6,00 m	10,00 m

### 8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **zend-/ontvangstinstallatie** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte zoals deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

## 8.3 Nadere eisen

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

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

### 8.3.1 *Procedure*

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

## 8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **8.1 onder i** ten behoeve van het gebruiken van de gronden als buitenrijbak en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;

5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- b. **8.2 aanhef** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' door bebouwing, met dien verstande dat:
1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
  2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet wordt vergroot;
  4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreidingen in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
  6. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
  7. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een ander-bouwwerk niet meer dan 2,00 m mag bedragen;
  9. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- c. **8.2 aanhef** en toestaan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van **mestopslag**, kuilvoeropslag en andere silo's ten dienste van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' worden gebouwd op een afstand van niet meer dan 25 m van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', met dien verstande dat:
1. **niet meer dan één bouwwerk voor mestopslag, tot een gezamenlijke inhoud van niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 5,00 m mag worden gebouwd; [AbRS 22-4-2015 onder III d10]**
  2. kuilvoeropslag en andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van niet meer dan 2,00 m mag worden gebouwd; met dien verstande dat:
    - per geval de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het agrarisch bouwperceel is aangetoond;
    - in voorkomend geval **artikel 37** (Algemene bouwregels) van toepassing is;
- d. **8.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
1. de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden**;
  2. de gronden niet zijn aangeduid als **milieuzone**;
  3. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 1 ha, niet meer dan 1 schuilgelegenheid wordt gebouwd;
  4. er geen redelijk alternatief bestaat voor de schuilgelegenheid binnen het aangrenzende bouwperceel;
  5. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden niet minder dan 25 m bedraagt;

6. voor zover een perceel grenst aan een houtsingel, -wal of een bosrand dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 25 m uit die houtsingel, -wal of bosrand te worden gebouwd, dan wel voor zover een perceel grenst aan een openbare weg dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 100 m uit de as van die weg te worden gebouwd;
7. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
8. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m bedraagt;
9. in afwijking van het bepaalde **onder 8.1 onder a** een schuilgelegenheid tevens mag worden gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
10. een schuilgelegenheid uitsluitend mag worden gebouwd met een kap met hellende dakvlakken;
11. een gebouw uitsluitend mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels).

#### 8.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 8.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 8.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het meer dan 12 dagen per jaar gebruiken of laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** als parkeerterrein;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

## 8.6

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **8.1 onder a** ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt-, sierteelt-, bollenteelt- en/of een fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat de gronden niet zijn aangeduid als **landschapswaarden** en/of de gebiedsaanduiding **milieuzone**;
- b. **8.1 onder d** ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden;

- e. ~~8.1 onder h~~ en toestaan dat een kleinschalig kampeerterrein bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
- ~~1. bij eenzelfde agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;~~
  - ~~2. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;~~
  - ~~3. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;~~
  - ~~4. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;~~
  - ~~5. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;~~
  - ~~6. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;~~
  - ~~7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;~~
  - ~~8. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;~~
  - ~~9. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;~~
  - ~~10. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan; [AbRS 22-4-2015 onder III d11]~~

d. **8.1 onder i** ten behoeve van een buitenrijbak.

#### 8.6.1

##### *Afwegingskader*

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

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

#### 8.7

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

#### 8.7.1

##### *Verbod*

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

- a. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij**.

### 8.7.2

#### *Uitzonderingen op verbod*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **8.7.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

### 8.7.3

#### *Afwegingskader*

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

### 8.8

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

10. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
11. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
12. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]
- b. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]
- c. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]
- d. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone – verwevingsgebied**, met dien verstande dat:



1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  5. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]
- e. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de uitbreiding van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 1** ten behoeve van een sterlocatie, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha of zoveel meer als uit het oogpunt van bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en wat betreft ruimtelijke inpassing mogelijk is;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
  3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  5. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]
- f. **'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'** ten behoeve van de wijziging van de situering van het agrarisch bouwperceel van een intensieve veehouderij met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voor zover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

3. is aangetoond dat de wijziging, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een toename van de ammoniakdepositie van een bedrijf wordt wel toegestaan indien vast staat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, hetzij is of zal worden verleend of de voor de toename benodigde verklaring van geen bedenkingen in het kader van deze wet hetzij is of zal worden afgegeven. [AbRS 22-4-2015 onder III d12]

- g. **'Wonen'**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik moeten zijn geweest;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  10. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- h. **'Bos', 'Natuur' en 'Water'**.

#### 8.8.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 9 Bedrijf

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

		, tuin, park en ijzerwaren, en 500 m <sup>2</sup> mag worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten	
Eibergsestraat 238	verkoopppunt motorbrandstoffen	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Goorsestraat 108	loon- en grondverzetbedrijf	1.940 m <sup>2</sup>	2.425 m <sup>2</sup>
Haaksbergerweg 17	landbouwmechanisatiebedrijf	965 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>
Hazenweg 5	houtzagerij, inclusief opslag houtvoorraad	125 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Hazenweg 7	loonbedrijf	2.275 m <sup>2</sup>	2.844 m <sup>2</sup>
Hengelosestraat 210	loonbedrijf en ruwvoerhandel	4.400 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>
Kinkelerweg 10	houthandel, timmerwerkplaats	525 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>
Klaashuisstraat 48 - 48a	loonbedrijf	730 m <sup>2</sup>	1.095 m <sup>2</sup>
Morsinkhofweg 26	loonbedrijf	850 m <sup>2</sup>	1.275 m <sup>2</sup>
Morsinkhofweg 30	aannemer	1125 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>
Munsterdijk 16a	bouwmaterialenhandel	1.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Oldenkotsedijk 5	bosbouwbedrijf	200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Oldenkotsedijk 55	loonbedrijf	865 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Oude Boekeloseweg 97a	hoveniersbedrijf	210 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Oude Enschedeseweg 44	veetransportbedrijf	665 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>
Rietmolenweg 26	transportbedrijf	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Rietmolenweg 62	loon- en grondverzetbedrijf	1.055 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>
Rondeelweg 8	autoschade en -sputbedrijf	675 m <sup>2</sup>	1.015 m <sup>2</sup>
Rondeelweg 18 - 20-24	loonbedrijf	3.300 m <sup>2</sup>	4.850 m <sup>2</sup> (reeds aanwezig)
Schaddenweg 30	hoveniersbedrijf	500m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Zendvelderweg 19	loonbedrijf	1.750 m <sup>2</sup>	2.188 m <sup>2</sup>

- d. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

- e. ter plaatse van de aanduiding **verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**:
  - 1. de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van lpg;
  - 2. detailhandel in weggebonden artikelen tot een oppervlakte van niet meer dan 270 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding **vulpunt lpg** een vulpunt lpg;
- g. ter plaatse van de aanduiding **hovenier** een hoveniersbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding **opslag** opslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding **agrarisch loonbedrijf** een loonbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding **ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten** een kaasmakerij;
- k. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van bedrijf - stalling en berguimte** een berging met stalling;
- l. een buitenrijbak, met dien verstande dat:
  - 1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  - 2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  - 3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  - 5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  - 6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;

met daarbijbehorende:

- m. gebouwen, met dien verstande dat een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning**;
- n. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- o. andere-werken;
- p. tuinen;
- q. erven;
- r. terreinen;
- s. ontsluitingspaden;
- t. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- u. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- v. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- w. detailhandel uitsluitend is toegestaan in ter plaatse vervaardigde goederen als aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte activiteit tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- x. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- y. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- z. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- aa. inrichtingen die zijn genoemd in onderdeel D van bijlage 1 van Bor niet zijn toegestaan;
- bb. horecabedrijven niet zijn toegestaan;
- cc. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** van het perceel Eibergsestraat 197 detailhandel niet is toegestaan.

## 9.2 **Bouwregels**

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

### 9.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **9.1 onder c** onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** mag geen bebouwing worden opgericht.

### 9.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

### 9.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;

- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 9.2.4

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

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

#### 9.2.5

##### *Afwijkende maatvoering*

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

### 9.3

#### **Nadere eisen**

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

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

### 9.4

#### **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **9.2.1 onder b** ten behoeve van een vergroting van de goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **9.2.1 onder c** ten behoeve van een vergroting van de bouwhoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **9.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **9.2.1 onder e** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **9.1 onder c** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;

2. de oppervlakte van de bedrijfswoning telt niet mee voor de berekening van de maximale oppervlakte;
  3. de uitbreiding ten behoeve van het bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijk kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de bedrijfsactiviteiten meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  5. herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
  6. de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. deze bevoegdheid niet geldt voor de locaties Beckummerweg 28, Binneveldweg 38, Boonkweg 20-22, Haaksbergerweg 17, Morsinkhofweg 26, Morsinkhofweg 30, Munsterdijk 16a en Rondeelweg 8; [AbRS 22-4-2015 III d13]
- e. **9.2.1 onder f** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - f. **9.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
  - g. **9.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - h. **9.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  - i. **9.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
  - j. **9.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - k. **9.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
  - l. **9.2.3 onder e, f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
  - m. **9.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
    2. de erf- of perceelafscheidingen overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 9.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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



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

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

### 9.5.1 Strijdig gebruik

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

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

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

### 9.6.1 Afwegingskader

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

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

## 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. in de bestemming '**Wonen**' en in de aansluitende gebiedsbestemming, met dien verstande dat:
  - 1. dat niet geldt voor de percelen ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten**;
  - 2. vast is komen te staan dat er geen bedrijf meer is gevestigd;
  - 3. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming '**Wonen**';
  - 4. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
  - 5. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** is van overeenkomstige toepassing.
- b. in de bestemming '**Wonen**' en de direct aansluitende gebiedsbestemming en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  - 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;

3. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen moeten op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik zijn geweest;
4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
6. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
7. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
8. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
9. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
10. het bepaalde in artikel **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
11. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is.

#### 9.7.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## **Artikel 10 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. erven;
- f. terreinen;
- g. ontsluitingspaden;
- h. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- i. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- j. parkeervoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

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

#### *10.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m.

#### *10.2.3 Afwijkende maatvoering*

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

### **10.3 Nadere eisen**

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

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

## **Artikel 11 Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **11.2 Bouwregels**

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

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte mag niet meer dan 9,00 m bedragen;
- b. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>2</sup>.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 m.

#### *11.2.3 Afwijkende maatvoering*

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

### **11.3 Nadere eisen**

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

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

## Artikel 12 Bos

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 12.2 Bouwregels

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

#### 12.2.1 *Beheerderswoning*

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

- a. de inhoud van de beheerderswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de dakhelling van de beheerderswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- c. de goothoogte van de beheerderswoning mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d. de breedte van de beheerderswoning dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- e. de afstand van de beheerderswoning tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. een kelder van de beheerderswoning dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- g. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- h. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;

- i. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- j. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- m. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 12.2.2

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen.

#### 12.3

##### **Nadere eisen**

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

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

#### 12.4

##### **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **12.2** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden en kijkhutten, met dien verstande dat:
  1. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 2 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid of kijkhut wordt gebouwd;
  2. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden en/of kijkhutten niet minder dan 100 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m bedraagt;
  4. de schuilgelegenheid en/of kijkhut wordt beheerd door een natuurbeherende organisatie;
- b. **12.2** ten behoeve van het realiseren van gebouwen voor het bos- en natuuronderhoud en -beheer, met dien verstande dat:
  1. het aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- en/of beheergebied niet minder dan 35 ha bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m bedraagt;
  4. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen;

- c. **12.2.1 onder b** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- d. **12.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **12.2.1 onder f** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

#### 12.4.1 *Afwegingskader*

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

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

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

### 12.5.1 *Verbod*

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

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

### 12.5.2 *Uitzonderingen op verbod*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in **12.5.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **12.5.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- f. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

### 12.5.3

#### *Afwegingskader*

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



## Artikel 13 Cultuur en Ontspanning

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 13.2 Bouwregels

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

#### 13.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 350 m<sup>2</sup>.

#### 13.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van klimtorens mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 13.2.3

#### *Afwijkende maatvoering*

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

### 13.3

#### **Nadere eisen**

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

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

### 13.4

#### **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **13.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

### 13.4.1

#### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 14 Detailhandel

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel; alsook ondergeschikte en daarbijbehorende:
  1. dienstverlening;
  2. horeca;met daarbijbehorende:
- b. gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. terreinen;
- g. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- h. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- i. parkeervoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

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

#### 14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 64	3.900 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 14.2.3 *Afwijkende maatvoering*

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

### 14.3 **Nadere eisen**

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

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

### 14.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **14.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **14.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **14.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **14.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **14.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **14.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van de detailhandel landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de detailhandel meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;

- f. **14.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 14.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

#### 14.5

##### **Specifieke gebruiksregels**

#### 14.5.1

##### *Strijdig gebruik*

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

## Artikel 15 Detailhandel - Tuincentrum

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. tuinen;
- h. erven;
- i. terreinen;
- j. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- k. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- l. parkeervoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

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

#### 15.2.1

##### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 37 (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

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

[AbRS 22-4-2015 onder III d14]

### 15.2.2

#### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud mag exclusief kelder niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

### 15.2.3

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

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### 15.2.4

#### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 15.2.5 *Afwijkende maatvoering*

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

#### 15.3 **Nadere eisen**

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

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

#### 15.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **15.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **15.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **15.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **15.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **15.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **15.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van het tuincentrum landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van het tuincentrum meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  5. deze bevoegdheid niet geldt voor de locaties Broekheurnerweg 35-35a, Goorsestraat 259 en Niekerkerweg 2; [AbRS 22-4-2015 onder III d14]



- f. **15.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **15.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **15.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **15.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **15.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **15.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- l. **15.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- m. **15.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 15.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 15.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 15.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

## Artikel 16 Horeca

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. andere-werken;
- h. tuinen;
- i. erven;
- j. terreinen;
- k. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- l. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- m. parkeervoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

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

#### 16.2.1

##### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 38	390 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Broekheurnerweg 27	430 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Eibergsestraat 258	1.645 m <sup>2</sup>	2.060 m <sup>2</sup>
Enschedeestraat 219	325 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Hengelosestraat 49	950 m <sup>2</sup>	1.425 m <sup>2</sup>

Hengelosestraat 83	685 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>
Veldmaterstraat 45	310 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>

- g. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 16.2.2

##### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud mag exclusief kelder niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

#### 16.2.3

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

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 16.2.4

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 16.2.5

##### *Afwijkende maatvoering*

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

#### 16.3

##### **Nadere eisen**

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

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

#### 16.4

##### **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **16.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **16.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **16.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **16.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **16.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **16.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van de horeca landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de horeca meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- f. **16.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **16.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

- h. **16.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **16.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **16.2.3 onder a** en toestaan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **16.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- l. **16.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 2,00 m;
- m. **16.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 16.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 16.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 16.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

## 16.6

### **Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

### 16.6.1

#### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 17 Maatschappelijk

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

met daarbijbehorende:

- j. gebouwen, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning**;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- m. tuinen;
- n. erven;
- o. terreinen;
- p. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- q. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- r. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

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

## 17.2 **Bouwregels**

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

### 17.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) en met dien verstande dat ter plaatse van een **bouwvlak** uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **17.1 onder i** onder bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **kas** zijn teeltondersteunende kassen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>.

### 17.2.2 *Bedrijfswoning*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

### 17.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;



- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 17.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 17.3 **Nadere eisen**

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

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

### 17.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **17.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **17.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **17.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **17.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **17.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **17.1 onder i** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de oppervlakte van de bedrijfswoning telt niet mee voor de berekening van de maximale oppervlakte;

4. de uitbreiding ten behoeve van de maatschappelijke functie landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de maatschappelijke functie meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
- f. **17.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
  - g. **17.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
  - h. **17.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  - i. **17.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
  - j. **17.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - k. **17.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
  - l. **17.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
  - m. **17.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
    2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 17.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 17.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 17.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

17.5.2

*Voorwaardelijke verplichting*

De gebouwen binnen de bestemming **'Maatschappelijk'** voor het perceel Smitterijweg 8 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Smitterijweg 8** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

## Artikel 18 **Maatschappelijk - Begraafplaats**

### 18.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een begraafplaats;
  - b. een urnenmuur;
  - c. een urnentuin;
- met daarbijbehorende:
- d. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
  - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - f. andere-werken;
  - g. erven;
  - h. terreinen;
  - i. paden;
  - j. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - k. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
  - l. parkeervoorzieningen.

### 18.2 **Bouwregels**

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

#### 18.2.1

##### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen.
- f. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

<b>adres</b>	<b>bestaande oppervlakte</b>	<b>maximale oppervlakte</b>
Alsteedseweg	0	250 m <sup>2</sup>
Waarveldweg	125 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

#### 18.2.2

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen.

### 18.2.3 *Afwijkende maatvoering*

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

### 18.3 **Nadere eisen**

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

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

### 18.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **18.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- b. **18.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **18.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. de uitbreiding ten behoeve van de begraafplaats landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- c. **18.2.2 onder b** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidingen overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 18.4.1 *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 19 **Natuur**

### 19.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

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

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

### 19.2 **Bouwregels**

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

#### 19.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen.

### 19.3 **Nadere eisen**

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

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

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

#### 19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **19.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden en kijkhutten, met dien verstande dat:
  - 1. op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden met een oppervlakte van niet minder dan 2 ha niet meer dan 1 schuilgelegenheid of kijkhut wordt gebouwd;
  - 2. de onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden en/of kijkhutten niet minder dan 100 m bedraagt;
  - 3. de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m bedraagt;
  - 4. de schuilgelegenheid en/of kijkhut wordt beheerd door een natuurbeherende organisatie;
- b. **19.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van gebouwen voor het bos- en natuuronderhoud en -beheer, met dien verstande dat:
  - 1. het aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- en/of beheergebied niet minder dan 35 ha bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m bedraagt;
  - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 5. het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen.

##### 19.4.1 Afwegingskader

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

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

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

##### 19.5.1 Verbod

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

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

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

#### 19.5.2

##### *Uitzonderingen op verbod*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in **19.5.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **19.5.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- f. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

#### 19.5.3

##### *Afwegingskader*

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



## Artikel 20 Recreatie - Recreatiewoning

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitsluitend recreatief verblijf in recreatiewoningen;  
met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. andere-werken;
- d. paden;
- e. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- g. parkeervoorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

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

#### 20.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning mag uitsluitend binnen een **bouwvlak** worden gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief bijgebouw/berging, veranda en kelder, mag niet meer dan 250 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande vrijstaande bijgebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

#### 20.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

#### 20.2.3 *Afwijkende maatvoering*

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

## 20.3

### Specifieke gebruiksregels

#### 20.3.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

## Artikel 21 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. andere-werken;
- i. wegen;
- j. paden;
- k. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- l. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- m. parkeervoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

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

#### 21.2.1 *Gebouwen ten behoeve van voorzieningen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- f. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel bij bestaande oppervlakte vermelde oppervlakte:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 73	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Haaksbergerweg 37	700 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>
Kolenbranderweg 93a	350 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Laakmorsweg 3a	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Markslagweg 1	210 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Markslagweg 6	510 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Meijersgaardenweg 4-6	1.500 m <sup>2</sup>	1.875 m <sup>2</sup>
Meijersgaardenweg 20	1.550 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
Oude Buurserdijk 1	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Wargerinksweg 30	300 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>

- g. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** mag geen bebouwing worden opgericht.

### 21.2.2

#### *Recreatiewoningen*

Voor een recreatiewoning gelden de volgende regels:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **recreatiewoning** is een recreatiewoning toegestaan;
- per bouwvlak mag niet meer dan één recreatiewoning worden opgericht;
- recreatiewoningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht;
- de inhoud van een recreatiewoning, inclusief bijgebouw/berging en kelder, mag niet meer dan 250 m<sup>3</sup> bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen;
- vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

### 21.2.3

#### *Chalets*

Voor een chalet gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend op de volgende adressen zijn chalets toegestaan:

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

- het aantal chalets mag niet meer bedragen dan de in de tabel **onder a** weergegeven aantallen;
- de oppervlakte van een chalet mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 4,00 m bedragen;
- per chalet is niet meer dan 1 vrijstaande of aangebouwd bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
  - de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 21.2.4

##### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

#### 21.2.5

##### *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

#### 21.2.6

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 21.2.7

#### *Afwijkende maatvoering*

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

### 21.3

#### **Nadere eisen**

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

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

### 21.4

#### **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **21.2** om toe te staan dat trekkershutten worden gerealiseerd met dien verstande dat:
  1. niet meer dan 5 trekkershutten worden gerealiseerd;
  2. de oppervlakte per trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m bedraagt;
- b. **21.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- c. **21.2.1 onder f** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **21.2.1 onder f** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  3. indien de uitbreiding meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit; [AbRS 22-4-2015 onder III d15]
- d. **21.2.4 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- e. **21.2.4 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- f. **21.2.4 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- g. **21.2.5 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;

- h. **21.2.5 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- i. **21.2.5 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- j. **21.2.5 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- k. **21.2.6 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  - 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 21.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## 21.5

### **Specifieke gebruiksregels**

#### 21.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

## Artikel 22 Sport

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

adres	activiteit
Bentloseweg ong.	Touwtrekvereniging
Binnenveldweg 45	Motorcrossterrein
Hasseltweg 9	Schietvereniging
Krakeelsweg	Hondendressuur
Meddelerweg ong.	Hondenclub
Olthuisweg	Kleiduivenschietvereniging
Veenrietweg	Schietvereniging

- b. ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** een motorcrossterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** een parkeerterrein;  
met daarbijbehorende:
  - d. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
  - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - f. andere-werken;
  - g. wegen;
  - h. paden;
  - i. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - j. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
  - k. parkeervoorzieningen.

### 22.2 Bouwregels

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

#### 22.2.1

##### *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels) en met dien verstande dat ter plaatse van een **bouwvlak** uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4,00 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** niet meer dan 7,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 7,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **motorcrossterrein** niet meer dan 12 m bedragen;



- f. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de onderstaande tabel vermelde bestaande oppervlakte:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Benteloseweg ong.	Touwtrekvereniging	85 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Binnenveldweg 45	Motorcrossterrein	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Hasseltweg 9	Schietvereniging	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Krakeelsweg	Hondendressuur	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Meddelerweg ong.	Hondenclub	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Olthuisweg	Kleiduivenschietvereniging	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Veenrietweg	Schietvereniging	110 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>

#### 22.2.2

##### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van schiet- en toezichttorens ten behoeve van de schietverenigingen mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 22.2.3

##### *Afwijkende maatvoering*

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

### 22.3

#### **Nadere eisen**

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

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

## 22.4

### Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **22.2.1 onder b** ten behoeve van het vergroten van de goothoogte met niet meer dan 1,00 m mits de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **22.2.1 onder d** ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte met niet meer dan 2,00 m mits de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **22.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **22.2.1 onder g** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **22.2.1 onder h** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **22.2.1 onder h** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van de sportactiviteiten landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de sportactiviteiten meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  5. deze bevoegdheid niet geldt voor de locaties Krakeelsweg, Meddelerweg ong. en Veenrietweg; [AbRS 22-4-2015 onder III d16]
- f. **22.2.2 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 22.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 23 Sport - Manege

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een manege, met daarbijbehorende en ondergeschikte horeca;
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen in het kader van de manege met een vloeroppervlakte van niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak en ten hoogste 5 kampeermiddelen in het kader van te houden ruiterkampen;
- c. bed & breakfast in de bedrijfswoning en/of in een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- g. andere-werken;
- h. wegen;
- i. paden;
- j. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- k. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- l. parkeervoorzieningen.

### 23.2 Bouwregels

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

#### 23.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;

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

adres	bestaand oppervlakte	maximale oppervlakte
Bartelerweg 5	5.000 m <sup>2</sup>	6.250 m <sup>2</sup>
Onlandsweg 2	1.600 m <sup>2</sup>	4.750 m <sup>2</sup>

### 23.2.2

#### *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. inwoning van de bedrijfswoning toegestaan is onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die bedrijfswoning en waarbij de bedrijfswoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de bedrijfswoning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- b. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° te bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- g. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
- h. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de bedrijfswoning liggen, welke aan de bedrijfswoning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de bedrijfswoning.

### 23.2.3

#### *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### 23.2.4

#### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

#### 23.2.5 *Afwijkende maatvoering*

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

### 23.3 **Nadere eisen**

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

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

### 23.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **23.2.1 onder b** ten behoeve van een hogere goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,00 m en de hogere goothoogte uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- b. **23.2.1 onder c** ten behoeve van een hogere bouwhoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. **23.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking;
- d. **23.2.1 onder e** om toe te staan dat de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- e. **23.2.1 onder h** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **23.2.1 onder h** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van de manege landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de manege meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;

- f. **23.2.2 onder c** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **23.2.2 onder f** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **23.2.2 onder g** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **23.2.3 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **23.2.3 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **23.2.3 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- l. **23.2.3 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- m. **23.2.4 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 23.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## **Artikel 24 Verkeer - 2**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - e. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
  - f. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - g. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
  - h. parkeervoorzieningen;

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

### **24.2 Bouwregels**

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

#### *24.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *24.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen.

### **24.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 25 Verkeer - 3**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen en straten;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. geluidwerende voorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - e. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
  - f. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - g. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
  - h. parkeervoorzieningen;

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

### **25.2 Bouwregels**

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

#### *25.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *25.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen.

### **25.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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



## **Artikel 26 Verkeer - 4**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten en paden;
  - b. parkeervoorzieningen;
- met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - d. andere-werken, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
  - e. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - f. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
  - g. parkeervoorzieningen;

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

### **26.2 Bouwregels**

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

#### *26.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *26.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen.

### **26.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 27 Verkeer - Railverkeer**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. spoorwegvoorzieningen;  
met daarbijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. wegen, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water;
- f. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting.

### **27.2 Bouwregels**

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

#### *27.2.1 Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een **bouwvlak** te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag niet bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m.

#### *27.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 m bedragen.

## **Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten en paden;
  - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** een parkeerterrein; met daarbijbehorende:
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
  - e. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
  - f. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

### **28.2 Bouwregels**

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

#### *28.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen.

### **28.3 Nadere eisen**

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

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

## **Artikel 29 Water**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **29.2 Bouwregels**

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

#### *29.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van een kunstwerk niet meer dan 4,00 m bedragen;
- c. de bouw van aanlegsteigers en vissteigers is niet toegestaan.

### **29.3 Nadere eisen**

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

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

## 29.4

### Afwijken van de bouwregels

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

- a. de lengte van de aanlegsteiger, gemeten evenwijdig aan de oever, niet meer bedraagt dan 20 m;
- b. de breedte van de aanlegsteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- c. de lengte van een vissteiger, gemeten evenwijdig aan de oever niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- d. de breedte van een vissteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan 1,00 m bedraagt.

#### 29.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 30 Wonen

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Alsteedseweg 46b	aannemersbedrijf	120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Alsteedseweg 54	hoefsmederij	75 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Benteloseweg 13	tandtechnisch laboratorium	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Boonkweg 21	veetransport-veehandelsbedrijf	1.090 m <sup>2</sup>	1.375 m <sup>2</sup>
Bosweg 5	detailhandel in elders geslacht vlees	155 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Broekheurnerweg 82	tingieterij	325 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Diepenheimseweg 51	koeltechniek, telecommunicatie, alarmsystemen	565 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Eibergsestraat 185a	opslag	420 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Eibergsestraat 264	dierenpension	655 m <sup>2</sup>	985 m <sup>2</sup>
Goorsestraat 233a	transportbedrijf	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

Grintbosweg 27	autosleepdienst	430 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Haaksbergerweg 12	kantoor	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Hasseltweg 13	praktijkarts	240 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Hengelosestraat 51	adviesbureau	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Hengelosestraat 65a	autoherstelinrichting en verkoop van auto's	250 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Mentinksweg 8	landbouwmechanisatie bedrijf	160 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Niekerkerweg 9	loon-/vrachtwagenverhuurbedrijf	495 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
Oude Boekeloseweg 109	vervaardiging schoeisel, met bijbehorend atelier en ruimte voor workshops	175 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Rietmolenweg 50	timmerbedrijf	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Urkerweg 1	aannemersbedrijf	500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Wottelweg 7	bloemenhuis	530 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>

met daarbijbehorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- m. andere-werken;
- n. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- o. tuinen;
- p. erven.

## 30.2 **Bouwregels**

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

### 30.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

- c. inwoning van de woning is toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de woning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
- d. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding **karakteristiek** geldt dat de aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal wooneenheden** mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de onderstaande adressen dat de inhoud exclusief kelder niet meer dan 450 m<sup>3</sup> mag bedragen:

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

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



### 30.2.2

#### *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de in tabel in **30.2.1 onder g** genoemde adressen een maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt ter plaatse van de aanduiding **bijgebouwen** dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van wonen - schuur** een schuur is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer dan 450 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 6,55 m mag bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - oale schöppe en schaapskooi** dat de gezamenlijke oppervlakte mag worden vermeerderd met de oppervlakte van de oale schöppe en schaapskooi;
- h. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de woning te bedragen;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **maximale bouwhoogte** de bouwhoogte mag bedragen zoals die op de verbeelding is aangegeven;
- k. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### 30.2.3

#### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 30.2.4

#### *Afwijkende maatvoering*

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

### 30.3

#### Nadere eisen

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

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

### 30.4

#### Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **30.1 onder j** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **30.1 onder j** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
  1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
  2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
  3. de uitbreiding ten behoeve van de nevenactiviteiten landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de nevenactiviteiten meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
  5. deze bevoegdheid niet geldt voor de locaties Boonkweg 21, Broekheurnerweg 82, Diepenheimseweg 51, Eibergsestraat 185a, Goorsestraat 233a, Hasseltweg 13, Hengelosestraat 65a, Mentinksweg 8, Niekerkerweg 9, Rietmolenweg 50, Urkerweg 1 en Wottelweg 7; [AbRS 22-4-2015 onder III d17]
- b. **30.2 aanhef** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder **30.6** is of wordt verleend, mits dit in overeenstemming is met de bij voorwaarden die in **30.6 onder d** zijn genoemd;
- c. **30.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
  1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
  2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
  3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
  4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
  5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
  8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;

9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- d. **30.2.1 onder d** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
  1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
  3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
- e. **30.2.1 onder g** om toe te staan dat de maximale inhoud exclusief kelder wordt vergroot tot 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat de uitbreiding ten behoeve van de woning landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
- f. **30.2.1 onder h** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- g. **30.2.1 onder k** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. **30.2.1 onder l** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- i. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- j. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- k. **30.2.2 onder c** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, mits een zodanig oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. **30.2.2 onder d** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte bij de in de tabel in **30.2.1 onder g** genoemde adressen wordt vergroot tot 100 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn, met dien verstande dat deze afwijkingsregel uitsluitend kan worden toegepast in combinatie met **30.4 onder f**;
- m. **30.2.2 onder h** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- n. **30.2.2 onder j en k** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- o. **30.2.3 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 30.4.1 *Afwegingskader*

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

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

### 30.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 30.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van opstallen ten behoeve van mantelzorg.

#### 30.5.2 *Voorwaardelijke verplichting*

De gebouwen binnen de bestemming '**Wonen**' voor het landgoed Eppenzolder aan de Schoolkaterdijk 39 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 6 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

#### 30.5.3 *Archeologische waarden*

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

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

### 30.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **30.1 onder d** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
  1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  2. bij eenzelfde voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
  3. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
  4. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
  5. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
  6. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
  7. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
  8. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  9. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;

10. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  11. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
- b. **30.1 onder e** ten behoeve van boerderijkamers en boerderijappartementen, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  2. boerderijkamers en boerderijappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd, tenzij dit niet mogelijk is, in dat geval wordt herbouw overwogen;
  3. de oppervlakte van één boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  4. de oppervlakte van één boerderijappartement niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  5. in geval van een combinatie van boerderijkamers en boerderijappartementen mag de totale oppervlakte aan boerderijkamers en boerderijappartementen niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  6. het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 15;
  7. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
  8. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- c. **30.1 onder j**, met dien verstande dat een omgevingsvergunning als bedoeld in **30.4 onder a** is of wordt verleend, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, indien en voor zover:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
  6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  15. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
  16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheids van de nevenactiviteit;
  18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheids van de nevenactiviteit;
  20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
  21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- d. **30.1 onder j** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- a. **30.5.1 onder b** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.

### 30.6.1

#### *Afwegingskader*

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

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

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

- e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
- f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- g. de bijdrage aan de sociaal-economische doelstellingen;

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

### 30.7

#### Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. door middel van het opnemen van aanduidingen toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  - 2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen;
  - 3. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011**;
  - 4. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen moeten op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik zijn geweest;
  - 5. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  - 6. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  - 7. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
  - 8. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>;
  - 9. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  - 10. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
  - 11. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
  - 12. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;
- b. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
  - 1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, of
  - 2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
 met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat
  - er sprake is van karakteristieke bebouwing;
  - per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
  - de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
  - op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- c. en de aanduiding **bedrijf** ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten opnemen, met dien verstande dat: in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
  3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
  4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
  6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
    - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
    - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
    - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
    - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
  7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
  10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
  12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
  13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
  14. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
  15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
  16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  18. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
  19. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;



20. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  21. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is.
- d. de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - oale schöppe en schaapskooi** opnemen, indien en voor zover:
1. sprake is van een voormalige agrarische bedrijfslocatie;
  2. sprake is van verplaatsing van een bestaande oale schöppen of schaapskooi, waarbij de aard en omvang van de oale schöppe of de schaapskooi gelijk blijft;
  3. uit een inventarisatie is gebleken dat het om een waardevolle oale schöppe of schaapskooi gaat.

### 30.7.1

#### *Afwegingskader*

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

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

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

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

## Artikel 31 Wonen - Landhuis

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken;
- g. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
  1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
  2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
  5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  6. ter bewerkstelling van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
- h. tuinen;
- i. erven;
- j. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

### 31.2 Bouwregels

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

#### 31.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
- b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 landhuis aanwezig zijn;
- c. de inhoud exclusief kelder mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- f. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
- h. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;

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

### 31.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
- b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>, waarvan niet meer dan 100 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning te bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### 31.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

### 31.2.4 *Afwijkende maatvoering*

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

## 31.3 **Nadere eisen**

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

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

## 31.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **31.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in **31.6** is of wordt verleend, mits dit in overeenstemming is met de in **31.6** genoemde voorwaarden;
- b. **31.2.1 onder d** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;

- c. **31.2.1 onder g** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
- d. **31.2.1 onder h** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- e. **31.2.2 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;
- f. **31.2.2 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. **31.2.2 onder d** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;
- h. **31.2.2 onder f en g** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;
- i. **31.2.3 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
  2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

#### 31.4.1

##### *Afwegingskader*

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

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

### 31.5

#### **Specifieke gebruiksregels**

#### 31.5.1

##### *Strijdig gebruik*

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

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

#### 31.5.2

##### *Voorwaardelijke verplichting*

De gebouwen binnen de bestemming '**Wonen - Landhuis**' voor het landgoed Eppenzolder aan de Schoolkaterdijk 39 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 6 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

## 31.6

### Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **31.5.1 onder c** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
  1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.

#### 31.6.1

##### *Afwegingskader*

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

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

## Artikel 32 Leiding

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming van de in de strook gelegen leidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - gas** een gasleiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - hoogspanning** een hoogspanningsleiding;
- d. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding** een hoogspanningsverbinding;
- e. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - riool** een riooltransportleiding;
- f. ter plaatse van de aanduiding **hartlijn leiding - water** een transportleiding voor drinkwater;

met daarbijbehorende:

- g. leidingzone;
- h. veiligheidszone;
- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- k. andere-werken.

### 32.2 Bouwregels

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

#### 32.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m bedragen.

### 32.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **32.2** om toe te staan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

- a. **hartlijn leiding - gas** in ieder geval geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en is aangetoond dat de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. **hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding** voor de bouw van kwetsbare objecten is onderzocht wat de effecten van de electromagnetische velden op mens en dier is.

#### 32.3.1 *Afwegingskader*

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

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

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

#### 32.3.2 *Procedure*

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

#### 32.4.1 *Verbod*

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 m;
- k. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

#### 32.4.2 *Uitzondering op verbod*

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

- a. het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- d. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

#### 32.4.3 *Procedure*

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

## **Artikel 33 Waarde - Archeologie**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **33.2 Bouwregels**

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

#### *33.2.1 Uitzondering*

Het bepaalde in **33.2** is niet van toepassing op bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

### **33.3 Afwijken van de bouwregels**

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

#### *33.3.1 Afwegingskader*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

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

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

#### *33.4.1 Verbod*

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

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



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

#### 33.4.2 *Uitzondering op verbod*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft kavelpaden en in- en uitritten met per geval een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder a**, voor zover het betreft het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- h. werken en werkzaamheden als bedoeld in **33.4.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- i. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van of via een verleende subsidie op basis van het Natuurgebiedsplan Overijssel.

#### 33.4.3 *Afwegingskader*

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

#### 33.4.4 *Archeologisch rapport*

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

### 33.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 34 Waarde - Landgoed**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **34.2 Bouwregels**

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

### **34.3 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **35.2 Bouwregels**

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

#### *35.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

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

### **35.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

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

#### *35.3.1 Afwegingskader*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 36    Antidubbelregel**

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

## Artikel 37 Algemene bouwregels

### 37.1 Bebouwingsgrenzen

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

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

### 37.2 Afwijken van de bebouwingsgrenzen

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

### 37.3 Geluidszones langs wegen

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

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

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

### 37.4 Afstand tot water

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in **Artikel 29 Water**, niet worden gebouwd binnen een afstand van 5,00 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

#### 37.4.1 *Afwijken van de afstand tot water*

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

## **Artikel 38 Algemene gebruiksregels**

### **38.1 Toegestaan gebruik**

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
  2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
  3. hoogspanningsleidingen;
  4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1,00 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

### **38.2 Strijdig gebruik**

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

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

### **38.3 Uitoefening 'vrij' beroep in en bij een woning**

Het gebruik van een woning, waaronder begrepen een bedrijfswoning, en daarbijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep is toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een 'vrij' beroep, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in **38.4**, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbijbehorende bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

### **38.4 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**

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

- a. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale brutovloeroppervlakte van 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende -al dan niet aangebouwde bijgebouwen-, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

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



## **Artikel 39 Algemene aanduidingsregels**

### **39.1 luchtvaartverkeerzone**

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

#### *39.1.1 Bouwregels*

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

### **39.2 milieuzone**

#### *39.2.1 aanduidingsomschrijving*

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

#### *39.2.2 Verbod*

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

- a. het aanleggen van drainage;
- b. het graven van sloten.

#### *39.2.3 Afwegingskader*

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

### **39.3 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij **3.4, 3.8, 4.7, 8.4 en 8.8**.

### **39.4 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij **3.8, 4.1, 4.7 en 8.8**.

### **39.5 reconstructiewetzone - verwevingsgebied**

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

### **39.6 veiligheidszone - lpg**

#### *39.6.1 Aanduidingsomschrijving*

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

- 39.6.2 *Bouwregels*  
Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.
- 39.6.3 *Wijzigingsbevoegdheid*  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding **veiligheidszone - lpg** wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.
- 39.7 vrijwaringszone straalpad**
- 39.7.1 *Aanduidingsomschrijving*  
Ter plaatse van de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** zijn de gronden mede bestemd voor de (radio)straalverbinding met dien verstande dat het straalpad van primaire betekenis is.
- 39.7.2 *Bouwregels*  
Ter plaatse van de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 62 m.
- 39.7.3 *Wijzigingsbevoegdheid*  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding **vrijwaringszone straalpad** wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.
- 39.8 wro-zone - wijzigingsgebied**
- 39.8.1 *Aanduidingsomschrijving*  
Ter plaatse van de aanduiding **wro-zone - wijzigingsgebied** kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming wijzigen ten behoeve van een zoutwinlocatie, met dien verstande dat:
- niet meer dan 60 boorhuisjes mogen worden gerealiseerd;
  - de bouwhoogte van een boorhuisje niet meer dan 5,00 m bedraagt;
  - de oppervlakte van één boorhuisje niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de boorhuisjes niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - één pompstation gerealiseerd mag worden;
  - het aanleggen van leidingen, glasvezelkabels en stroomkabels is toegestaan;
  - het boren van winningsputten is toegestaan.
- 39.8.2 *Wijzigingsbevoegdheid*  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

## **Artikel 40 Algemene afwijkingsregels**

### **40.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de bij de omgevingsvergunning behorende afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;  
mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

#### *40.1.1 Afwegingskader*

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

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

## **Artikel 41 Algemene wijzigingsregels**

### **41.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

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

#### **41.1.1**

##### *Afwegingskader*

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

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

## **Artikel 42 Algemene procedureregels**

### **42.1 Nadere eis**

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

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

## **Artikel 43 Overige regels**

### **43.1 Werking wettelijke regelingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 44 Overgangsrecht

#### 44.1 Bouwwerken

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

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

#### 44.2 Afwijking

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

#### 44.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

#### 44.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

#### 44.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **44.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in **44.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 44.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **44.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 45 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Buitengebied Haaksbergen**.

22 april 2015.